

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ
ФЕДРАЦИИ
ФГАОУ ВПО «КАЗАНСКИЙ (ПРИВОЛЖСКИЙ)
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ
КАФЕДРА ГРАЖДАНСКОГО И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОГО ПРАВА

В.М. АГАШИН, Ф.И. ХАМИДУЛЛИНА,
К.Р. ФАЙЗРАХМАНОВ

ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО

КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ

КАЗАНЬ 2014

Печатается по рекомендации учебно-методической комиссии
юридического факультета
Казанского (Приволжского) федерального университета

Рецензенты:

к.ю.н., доцент Арсланов Камиль Маратович;
к.ю.н., доцент Ахметьянова Замира Асраровна

**Агашин Владимир Михайлович, Хамидуллина Фарида Ильдаровна,
Файзрахманов Карим Рафисович.**

Жилищное право: электронный конспект лекций. Казань: К(П)ФУ,
2013. – 71 с.

Электронный конспект лекций по дисциплине «Жилищное право» представляет собой тезисное изложение учебного материала. Студентам предлагается изучить в рамках самостоятельной дисциплины основные положения жилищного права во взаимосвязи с гражданским, семейным, земельным, градостроительным законодательством.

Представленный конспект лекций разработан в соответствии с учебной программой, которая составлена в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования (ФГОС ВПО), с учетом положений Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, иных нормативных актов и предназначена для студентов очной, заочной и очно-заочной (вечерней) форм обучения юридического факультета, обучающихся по направлению подготовки 030900.62 «Юриспруденция» (квалификация «бакалавр»).

Рабочая программа учебной дисциплины предполагает обучение в течение одного семестра с итоговой формой контроля в виде зачета.

Преподавание учебной дисциплины «Жилищное право» ставит следующие задачи: изучение жилищного, гражданского, семейного, градостроительного законодательства; усвоение теоретических положений науки гражданского права; выработка навыков практического применения полученных знаний в решении конкретных задач в области жилищного права.

© Казанский (Приволжский) федеральный университет, 2014

© В.М. Агашин, 2014

© Ф.И. Хамидуллина, 2014

© К.Р. Файзрахманов, 2014

МЕТАДААННЫЕ ЭЛЕКТРОННОГО КУРСА

Жилищное право

Юридический факультет, кафедра гражданского и предпринимательского права

Направление: 030900.62 «Юриспруденция»

Дисциплина: «Жилищное право»

Количество часов: Дневное отделение: всего – 72 ч., из них лекции – 16 ч.; семинары – 26 ч.; СРС – 30 ч. Заочное отделение /на базе среднего образования/: всего – 72 ч., из них лекции – 6 ч.; семинары – 10 ч.; СРС – 52 ч. Заочное отделение /на базе высшего образования/: всего – 72 ч., из них лекции – 14 ч.; семинары – 18 ч.; СРС – 40 ч. Форма контроля: зачет.

Аннотация: Курс «Жилищное право» изучается в виде самостоятельной учебной дисциплины, программа которого составлена в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования (ФГОС ВПО), с учетом положений Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, иных нормативных актов и предназначена для студентов очной, заочной и очно-заочной (вечерней) форм обучения юридического факультета, обучающихся по направлению подготовки 030900.62 Юриспруденция (квалификация «бакалавр»).

Темы: 1. Право граждан на жилище. 2. Основные направления государственной жилищной политики и их реализация. 3. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения. 4. Наем жилых помещений. 5. Договор социального найма жилого помещения. 6. Договор найма жилых помещений специализированного жилищного фонда (фондов). 7. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы. 8. Товарищества собственников жилых помещений. 9. Управление жилыми домами. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

Ключевые слова: жилищное право, жилое помещение, договор коммерческого найма, договор социального найма, многоквартирный жилой дом, общедомовое имущество.

Авторы курса: Владимир Михайлович Агашин, старший преподаватель кафедры гражданского и предпринимательского права КФУ; Фарида Ильдаровна Хамидуллина, к.ю.н., доцент кафедры гражданского и предпринимательского права КФУ; Карим Рафисович Файзрахманов, аспирант кафедры гражданского и предпринимательского права КФУ.

Доступность: записанные на курс пользователи

Язык интерфейса: русский

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|-----------|
| Лекция 1. Право граждан на жилище. | 6 |
| 1.1. Конституционное право граждан на жилище как субъективное право и элемент гражданской правоспособности. | 6 |
| 1.2. Жилищное право как часть правовой системы Российской Федерации. | 7 |
| 1.3. Понятие и правовое регулирование жилищных правоотношений. | 9 |
| 1.4. Список рекомендуемой литературы. | 10 |
| Лекция 2. Основные направления государственной жилищной политики и их реализация. Часть 1 (2). | 11 |
| 1.1. Конституция РФ об основных направлениях государственной жилищной политики, правовые и экономические основы их осуществления. | 11 |
| 1.2. Социальные программы обеспечения граждан жильем в России. | 13 |
| 1.3. Оказание гражданам содействия в строительстве или приобретении жилья. | 14 |
| 1.4. Список рекомендуемой литературы. | 16 |
| Лекция 3. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения Часть 1 (2). | 18 |
| 1.1. Право собственности граждан на жилые помещения и особенности его возникновения и осуществления. Способы приобретения права собственности. Правовое положение членов семьи собственника. | 18 |
| 1.2. Строительство жилых домов как основание возникновения права собственности. | 21 |
| 1.3. Договоры участия граждан в долевом строительстве многоквартирных домов. | 23 |
| 1.4. Жилищные субсидии на строительство или приобретение жилых домов (помещений). Правовое регулирование эмиссии, обращения и осуществления прав держателей жилищных сертификатов как облигаций жилищного займа. | 25 |
| 1.5. Список рекомендуемой литературы. | 27 |
| Лекция 4. Наем жилых помещений. Часть 1 (2). | 28 |
| 1.1. Наем жилых помещений и его разновидности. | 28 |
| 1.2. Договоры коммерческого найма жилых помещений. Понятие договора коммерческого найма, его отличие от договоров аренды и социального найма жилых помещений. Заключение, форма и содержание договора. | 30 |
| 1.3. Основания возникновения отношений социального найма жилых помещений. | 32 |
| 1.4. Принятие решения о предоставлении жилой площади. Оспаривание решения. | 34 |
| 1.5. Список рекомендуемой литературы. | 35 |
| Лекция 5. Договор социального найма жилого помещения. Часть 1 (2). | 36 |
| 1.1. Понятие и особенности договора социального найма жилого помещения. | 36 |
| 1.2. Право на обмен жилыми помещениями. | 39 |
| 1.3. Основания и условия прекращения договора социального найма жилого помещения. | 41 |

| | |
|--|-----------|
| 1.4. Список рекомендуемой литературы..... | 42 |
| Лекция 6. Договор найма жилых помещений специализированного жилищного фонда (фондов). Часть 1 (2)..... | 43 |
| 1.1. Общая характеристика договоров найма жилых помещений специализированного фонда (фондов)..... | 43 |
| 1.2. Особенности договора найма служебных помещений..... | 46 |
| 1.3. Особенности договора найма жилых помещений в общежитиях..... | 48 |
| 1.4. Список рекомендуемой литературы..... | 50 |
| Лекция 7. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Часть 1 (2)..... | 52 |
| 1.1. Понятие жилищного и жилищно-строительного кооператива. Порядок создания. Устав кооператива как локальный нормативный акт. Органы управления и их компетенция..... | 52 |
| 1.2. Устав кооператива как локальный нормативный акт. Органы управления и их компетенция. | 54 |
| 1.3. Прекращение деятельности жилищного или жилищно-строительного кооператива..... | 55 |
| 1.4. Правовой статус членов жилищного и жилищно-строительного кооператива..... | 56 |
| 1.5. Список рекомендуемой литературы..... | 57 |
| Лекция 8. Товарищества собственников жилых помещений. Часть 1 (2)... | 58 |
| 1.1. Понятие и основные характеристики товарищества собственников жилья как участников жилищных правоотношений..... | 58 |
| 1.2. Условия и порядок образования товариществ собственников жилых помещений в многоквартирном доме. | 59 |
| 1.3. Органы управления товарищества, их компетенция. Хозяйственная деятельность товарищества..... | 60 |
| 1.4. Правовой статус членов товарищества собственников жилья. | 63 |
| 1.5. Список рекомендуемой литературы..... | 64 |
| Лекция 9. Управление жилыми домами. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Часть 1 (2)..... | 65 |
| 1.1. Понятие и содержание управления жилыми домами. | 65 |
| 1.2. Управление домами социального использования и специализированного фонда. | 67 |
| 1.3. Правовое регулирование платы за помещения и коммунальные услуги. | 68 |
| 1.4. Список рекомендуемой литературы..... | 70 |

Лекция 1. Право граждан на жилище.

Содержание

Аннотация. В представленном лекционном материале анализируется субъективное конституционное право гражданина на жилище, которое является фундаментальным для сферы жилищного права. Предлагается освоить базовые понятия дисциплины, в том числе, понятие жилищного законодательства, жилищного фонда, жилищного правоотношения.

Ключевые слова: право на жилище, жилищное право, жилищное законодательство, жилищный фонд, жилищное правоотношение.

Содержание темы лекции:

1.1. Конституционное право граждан на жилище как субъективное право и элемент гражданской правоспособности.

1.2. Жилищное право как часть правовой системы Российской Федерации. Жилищные фонды и базовые категории жилищного права.

1.3. Понятие и правовое регулирование жилищных правоотношений.

1.4. Список рекомендуемой литературы.

1.1. Конституционное право граждан на жилище как субъективное право и элемент гражданской правоспособности.

Фундаментальное право каждого на жилище закреплено в ст. 40 Конституции Российской Федерации¹, в соответствии с которой каждому гарантируется право на жилище и никто не может быть произвольно его лишен. Традиционно, данное конституционное право относят к категории социально-экономических прав.

Содержание приведенной конституционной нормы практически полностью совпадает с нормоположениями ст.10 Декларации прав и свобод человека и гражданина, принятой Верховным Советом РСФСР 22.11.1991 г.

Применительно к Республике Татарстан, данные положения раскрываются в ст. 55 Конституции Республики Татарстан².

Как отмечает Ю.К. Толстой, необходимость удовлетворения потребности в жилье сопровождает человека на протяжении всей его жизни - от первого крика до последнего вздоха³. Именно поэтому гарантированность данного права со стороны государства является неотъемлемым атрибутом современного демократического общества.

Вместе с тем, необходимо понимать, что декларативность права каждого на жилище сама по себе недостаточна, законодатель в ч.2 и 3 ст. 40 Основного закона закрепил общий механизм реализации данного права. В частности, органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют

¹ Конституция Российской Федерации: офиц. текст. М.:Маркетинг,2001. 39 с.

² Конституция Республики Татарстан от 06.11.1992. Ватаным Татарстан, 2002. № 85-86

³ Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебник. – 2-е изд. перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Проспект, 2011. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 27.03.2014)

жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Кроме того, в случаях когда гражданин, в силу объективных причин, не в состоянии самостоятельно обеспечить себя жильем, государство гарантирует ему предоставление жилья бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов.

Таким образом, конституционное право граждан на жилище включает в себя два элемента:

1) в широком смысле, охрану со стороны государства субъективного права гражданина на конкретное жилье. Провозглашенный в Конституции РФ принцип неприкосновенности жилища реализуется в отраслевых законодательствах, к примеру, гражданским и уголовным законодательством охраняются вещные права на жилище, уголовно-процессуальными нормами закреплены правовые гарантии соблюдения прав граждан при проведении следственных действий в жилых помещениях.

2) гарантированную государством возможность по приобретению жилья либо улучшению жилищных условий. Действующим законодательством предусмотрен широкий спектр правовых средств реализации данного права. Одним из ключевых, является договор социального найма, как правовое средство предоставления малоимущим и нуждающимся гражданам жилья из государственного и муниципального жилищных фондов.

Под категорией гражданская правоспособность традиционно понимается способность иметь гражданские права и нести обязанности. В данном связи, субъективное право на жилище можно рассматривать в качестве одного из многочисленных прав, входящих в содержание гражданской правоспособности.

Кроме того, необходимо различать право на жилище, как субъективное право и жилищное право, как определенную объективную совокупность норм права.

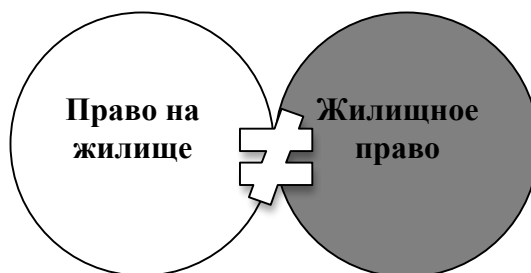


Рис.1

1.2. Жилищное право как часть правовой системы Российской Федерации.

Проблема отраслевого разграничения является традиционной для отечественной юридической науки. В самом общем виде, жилищное право можно представить в качестве определенной совокупности правовых норм, регулирующих жилищные отношения.

Критериями, по которым принято отграничивать одну отрасль от другой, являются предмет и метод правового регулирования. В качестве дополнительных признаков, иногда называют: наличие собственного кодифицированного акта, собственных юридических процедур.

Не останавливаясь подробно на данной проблематике, отметим, что в вопросе об отраслевой принадлежности жилищного права, возможны три полноправных теоретических варианта решения указанной проблемы:

1) жилищное право является комплексной отраслью законодательства, поскольку регулируется нормами конституционного, гражданского и административного законодательства.

2) жилищное право представляет собой подотрасль гражданского права, так как последним, регулируется суть жилищных отношений по владению, пользованию и распоряжению жилищными правами.

3) позиция о том, что жилищное право полноценная самостоятельная отрасль российского законодательства, имеет собственный уникальный предмет – жилищные отношения, собственный кодифицированный акт – Жилищный кодекс Российской Федерации⁴ (далее ЖК РФ) и т.д.

В литературе⁵ встречается позиция о необходимости разграничения категорий жилищное право и жилищное законодательство, вместе с тем, применительно к настоящему изданию, авторами используются данные категории в качестве тождественных.

Принципиально важное значение имеет характер жилищного законодательства, сфера регулирования которого находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов. Кроме того, в процесс правотворчества в сфере жилищного права включены также органы местного самоуправления.

Таким образом, жилищное законодательство представляет собой комплексное правовое образование, состоит из принятых в соответствии с ЖК РФ других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

Одной из базовых категорий жилищного права является понятие жилищного фонда, который определяется как совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. При этом, следует понимать, что нежилые помещения, даже при условии, если они входят в состав жилого дома, не могут быть включены в состав жилищного фонда.

Под жилым помещением понимается жилой дом, квартира или комната. Разделение жилищного фонда на самостоятельные подгруппы имеет важное юридическое значение, поскольку позволяет законодателю, в зависимости от вида жилищного фонда, закрепить особенности правового режима.

⁴ Жилищный кодекс Российской Федерации: [федер. Закон: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г.: по состоянию на 30.12.2013 г.] [электронный ресурс] Собрание законодательства РФ, 2005. Ст.14 (дата обращения: 27.03.2014)

⁵ Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М., 2006. С. 13 - 20

При классификация жилищного фонда РФ, законодатель использует два классификационных критерия:



Рис.2

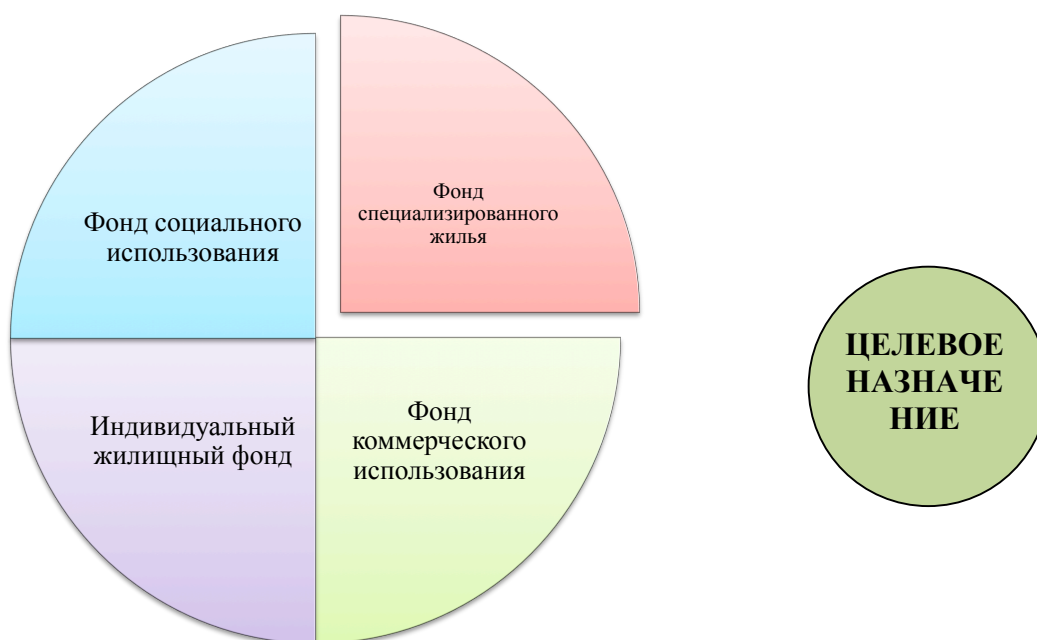


Рис.3

1.3. Понятие и правовое регулирование жилищных правоотношений.

Как уже отмечалось выше, предмет правового регулирования сферы жилищного права составляют жилищные отношения. Е.А. Суханов и С.М. Корнеев под понятием жилищных отношений понимают общественные отношения, складывающиеся в связи с непосредственным удовлетворением жилищной потребности граждан⁶.

От жилищных отношений необходимо отличать юридическую конструкцию жилищного правоотношения. Под правоотношением в теории права понимается юридическая связь субъектов, урегулированная нормами

⁶ Гражданское право: В 4 т. Том 3: Обязательственное право: учеб. / Витрянский В.В. [и др.]; отв. ред. Е.А. Суханов. - 3-е изд., перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Волтерс Клувер, 2005. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 27.03.2014)

соответствующей отрасли права. Соответственно, нормативно урегулированные жилищные отношения приобретают форму жилищных правоотношений. С учетом специфики жилищного законодательства, как комплексной сферы правового воздействия, содержание жилищных правоотношений можно представить в следующем виде:

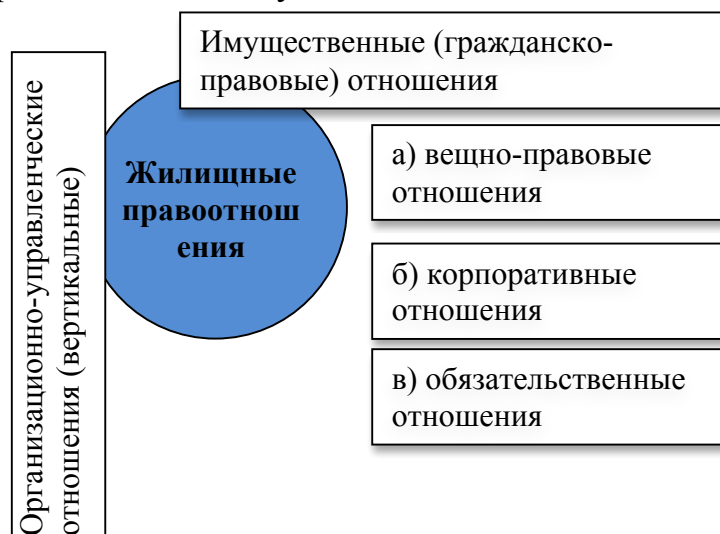


Рис.4

1.4. Список рекомендуемой литературы.

1. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебник. – 2-е изд. перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Проспект, 2011. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 27.03.2014);
2. Гражданское право: В 4 т. Том 3: Обязательственное право: учеб. / Витрянский В.В. [и др.]; отв. ред. Е.А. Суханов. - 3-е изд., перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Волтерс Клувер, 2005. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 27.03.2014);
3. Крашенинников П.В. Жилищное право: учеб. – 8-е изд. перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Статут, 2012. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 30.03.2014);
4. Брагинский М.И. К вопросу о соотношении вещных и обязательственных правоотношений // Гражданский кодекс России: Проблемы, теория, практика: сборник памяти С.А. Хохлова / отв. ред. А.Л. Маковский. М., 1998;
5. Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав. М.: Статут, 2001. 410 с.
6. Литовкин В.Н. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М., 2006. С. 13 - 20

Лекция 2. Основные направления государственной жилищной политики и их реализация. Часть 1 (2).

Содержание

Аннотация.

В настоящей лекции рассматривается проблема обеспеченности граждан жильем и основные пути решения данной проблемы со стороны государства. Приведен анализ, на уровне целей и задач, действующих, как на федеральном, так и на региональном уровне социальных программ. Приведены основные положения государственной политики, применительно к сфере содействия жилищному строительству.

Ключевые слова: жилищная политика, социальные программы, жилищное строительство.

Содержание темы лекции:

1.1. Конституция РФ об основных направлениях государственной жилищной политики, правовые и экономические основы их осуществления.

1.2. Социальные программы обеспечения граждан жильем в России.

1.3. Оказание гражданам содействия в строительстве или приобретении жилья.

1.4. Список рекомендуемой литературы.

1.1. Конституция РФ об основных направлениях государственной жилищной политики, правовые и экономические основы их осуществления.

Реализация человеком его права на жилище непосредственно осуществляется путем проведения государственной жилищной политики. Ряд авторов под государственной политикой понимают область взаимодействия между различными социальными группами, определяющую формы, методы, содержание деятельности государства по решению различных задач⁷.

Как было отмечено в рамках предыдущей лекции, в Конституции РФ гарантировано право каждого на жилище, при этом указано, что государство реализует данное право путем:

1) поощрения жилищного строительства и создания условий для осуществления права на жилище;

2) предоставления жилья малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, из государственных, муниципальных и других жилищных фондов.

Указанные два вектора собственно и представляют собой основные направления государственной жилищной политики, закреплённой на уровне Основного закона.

⁷ Шелудякова Т. В., Соломаха Д. В. Право на жилище и государственная жилищная политика в Российской Федерации и зарубежных странах [Текст]: конституционно-правовой аспект / Т. В. Шелудякова, Д. В. Соломаха. // Семейное и жилищное право, 2012. № 6. С. 43 - 47

В сущности, весь имеющийся массив нормативных актов, в области жилищного права, так или иначе раскрывает потенциал указанных нормоположений.

Так, в утратившем в настоящее время Законе РФ от 24.12.1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики»⁸ в преамбуле напрямую закреплено, что указанный закон определяет основные принципы реализации конституционного права граждан Российской Федерации на жилище в новых социально-экономических условиях.

Несмотря на то, что в действующем ЖК РФ подобной буквальной формулировки не содержится, практически все положения основного кодифицированного источника раскрывают базовые конституционные направления жилищной политики.

В ст.2 ЖК РФ закреплены основные пути реализации государством конституционной гарантии осуществления жилищных прав, в частности органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий:

1) содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище;

2) используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;

3) в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

4) стимулируют жилищное строительство;

5) обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда;

6) обеспечивают контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда;

6.1) организуют обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования;

7) осуществляют в соответствии со своей компетенцией государственный контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства;

⁸ Об основах федеральной жилищной политики: [закон Рос. Федерации от 22.08.2004 г. №4218-1: утратил силу] [электронный ресурс] Российская газета, 1993. №15. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 30.03.2014)

8) осуществляют в соответствии со своей компетенцией государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль.

Собственно отмеченные обязательства государства и представляют собой основные направления государственной жилищной политики, которые обретают конкретизацию в федеральном и региональном законодательстве, в том числе (преимущественно) на уровне реализации социальных программ.

1.2. Социальные программы обеспечения граждан жильем в России.

Социальные программы обеспечения граждан жильем представляют собой важнейший инструмент государственной жилищной политики в области реализации конституционного права граждан на жилье.

Безусловно, одной из ключевых социальных программ является федеральная целевая программа «Жилище» на 2011-2015 года, утвержденная Постановлением Правительства РФ от 17.12.2010 г. №1050⁹. Данная социальная программа является основным инструментом реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России».

Цели данного проекта разделены на единую общую цель и основные цели. Общая цель закреплена, как формирование рынка доступного жилья и обеспечение комфортных условий проживания гражданам России. К числу основных относятся:

- 1) формирование рынка доступного жилья экономкласса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности;
- 2) выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством.

Кроме того, закреплены также и задачи программы, к числу которых относятся:

| | | |
|--|--|---|
| 1. Стимулирование развития жилищного строительства; | 2. Повышение уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства и развития финансово-кредитных институтов рынка жилья; | 3. Обеспечение повышения доступности жилья в соответствии с платежеспособным спросом граждан и стандартами обеспечения их жилыми помещениями |
|--|--|---|

Рис. 5

В рассматриваемой программе закреплены приоритетные направления, в рамках которых предусмотрены конкретные меры и задачи направленные на достижение иерархии выстроенных целей.

По своей природе программа представляет собой экономико-юридический документ, с основным уклоном на экономическую составляющую. Одной из

⁹ Федеральная целевая программа «Жилище»: [пост. Правительства Рос. Федерации от 17.12.2010 г. №1050: по состоянию на 12.10.2013 г.] [электронный ресурс] Собрание законодательства РФ, 2011, № 5, ст. 739. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 31.03.2014)

особенностей программы, что она условно разделена на подпрограммы, в которые входят:

А) Подпрограмма «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры»;

Б) Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей»;

В) Подпрограмма «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством»;

Г) Подпрограмма «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации».

Параллельно на федеральном уровне действует государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденная Распоряжением Правительства РФ от 30 ноября 2012 г. №2227-р¹⁰. Закрепленными целями данной программы является повышение доступности жилья и качества жилищного обеспечения населения, в том числе с учетом исполнения государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан; в также повышение качества и надежности предоставления жилищно-коммунальных услуг населению.

Приведенные социальные программы являются одними из основных. Субъекты РФ и муниципальные образования применительно к особенностям социально-экономическим условиям региона развивают собственные программы.

К примеру, применительно к муниципальному образованию г. Казань, в настоящее время действует программа «Жилье горожанам на 2007-2027 годы», утверждённая Решением Казанской городской думы от 04 июля 2007 года №4-18¹¹.

1.3. Оказание гражданам содействия в строительстве или приобретении жилья.

Действующее законодательство предусматривает широкий спектр правовых средств для удовлетворения потребности граждан в жилье.

В Подпрограмме «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» отмечается, что основными проблемами в сфере жилищного строительства наряду со все еще слабо развитой конкуренцией среди застройщиков и чрезмерными административными барьерами в отношении доступа застройщиков на рынок

¹⁰ Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации: [расп. Правительства Рос. Федерации от 30.12.2012 г. №2227-р: по состоянию на 30.12.2012 г.] [электронный ресурс] Собрание законодательства РФ, 2012, N 50 (ч. 6), ст. 7079. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 31.03.2014)

¹¹ Жилье горожанам на 2007-2027 годы: [реш. Каз. гор. Думы от 04 июля 2007 года №4-18: по состоянию на 19.12.2007 г.] [электронный ресурс] URL: <http://www.kzn.ru/old/page319.htm> (дата обращения: 01.04.2014)

жилищного строительства, получения земельного участка и разрешения на строительство остаются проблемы отсутствия земельных участков, обустроенных инженерной инфраструктурой, механизмов привлечения частных инвестиционных и кредитных ресурсов в строительство и реконструкцию инженерной инфраструктуры, а также непрозрачные и обременительные для застройщика условия присоединения к системам инженерной инфраструктуры.

Целью данной подпрограммы является развитие массового строительства жилья экономкласса на территории РФ, отвечающего стандартам ценовой доступности, энергоэффективности и экологичности.

С целью повышения доступности жилья предлагается развитие деятельности коммерческих застройщиков; сочетать с поддержкой строительства жилья индивидуальными застройщиками и жилищными некоммерческими объединениями граждан.

Необходимо отметить, что в настоящее время одним из центральных институтов, призванных в своем функционировании содействовать жилищному строительству, является Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, деятельность которого основана на Федеральном законе от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»¹².

Целью деятельности данной организации является содействие развитию жилищного строительства, иному развитию территорий, развитию объектов инженерной инфраструктуры, производства строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства и содействие созданию промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов в целях формирования благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, в том числе безопасных и благоприятных условий проживания для всех категорий граждан.

По своей сути фонд своим существованием должен упростить многочисленные административные процедуры приобретения земельных участков для последующего жилищного строительства, тем самым создать наиболее благоприятные условия для потенциальных застройщиков и инвесторов. Для этих целей фонд наделяется имуществом, общие основы распоряжения которым установлены Главой 6.1. (Особенности распоряжения земельными участками фонда и иными объектами недвижимого имущества фонда).

Основной массив обязательств государства в рамках содействия жилищному строительству и приобретению гражданами жилья приходится на субъекты РФ и муниципальные образования.

В Республике Татарстан в настоящее время действует целый ряд нормативных актов, направленных на реализацию названных обязательств. В

¹² О содействии развитию жилищного строительства: [федер. Закон: принят Гос. Думой 04 июля 2008 г.: по состоянию на 23.07.2013 г.] [электронный ресурс] Собрание законодательства РФ, 2008. № 30 (ч. 2). ст. 3617. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 27.03.2014)

частности действует Закон РТ от 27.12.2004 N 69-ЗРТ «О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Татарстан»¹³.

Постановлением Кабинета министров Республики Татарстан от 28 декабря 2012 года №1164 «О содействии развитию жилищного строительства в Республики Татарстан»¹⁴ утверждены Правила формирования списков граждан, имеющих право быть принятыми в члены жилищно-строительных кооперативов, создаваемых в целях обеспечения жильем граждан в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», в Республике Татарстан; Перечень мероприятий по созданию жилищно-строительных кооперативов в Республике Татарстан.

Действует Закон РТ от 28.12.2012 года №95-ЗРТ «О мерах по реализации статьи 16.6 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства»¹⁵. Речь идет об установлении правил формирования списков граждан, имеющих право на приобретение жилых помещений в многоквартирных домах, жилых домах, которые соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса, построенных или строящихся на земельных участках Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, переданных в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, и порядок, в частности очередность, включения указанных граждан в списки.

Несмотря на обширность мер по содействию развитию жилищного строительства, необходимо отметить, что одной из проблем является отсутствие информации у граждан относительно существующих социальных программ, чрезмерную обширность законодательного регулирования, отсутствие прозрачных механизмов реализации основных направлений жилищной политики.

1.4. Список рекомендуемой литературы.

1. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебник. – 2-е изд. перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Проспект, 2011. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 27.03.2014);

¹³ О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Татарстан: [закон Республики Татарстан от 27.12.2004 N 69-ЗРТ: принят ГС РТ 09.12.2004: по состоянию на 05.07.2013 г.] [электронный ресурс] Ведомости Государственного Совета Татарстана, 2004, № 12 (II часть). ст. 892. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 31.03.2014)

¹⁴ О содействии развитию жилищного строительства в Республики Татарстан: [пост. Каб. Мин. РТ от 28 декабря 2012 г. №1164: по состоянию на 28.12.2012 г.] [электронный ресурс] URL: <http://www.kzn.ru/old/page319.htm> (дата обращения: 01.04.2014)

¹⁵ О мерах по реализации статьи 16.6 Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» [закон Республики Татарстан от 28.12.2012 N 95-ЗРТ: принят ГС РТ 24.12.2012: по состоянию на 24.12.2012 г.] [электронный ресурс] URL: <http://www.kzn.ru/old/page319.htm> (дата обращения: 01.04.2014)

2. Шелудякова Т. В., Соломаха Д. В. Право на жилище и государственная жилищная политика в Российской Федерации и зарубежных странах [Текст]: конституционно-правовой аспект / Т. В. Шелудякова, Д. В. Соломаха. // Семейное и жилищное право, 2012. № 6. С. 43 – 47;

3. Пчелинцева Л.М. Проблемы исследования природы и содержания конституционного права граждан на жилище // Конституционное и муниципальное право. 2004. N 2. С. 12 - 13.

Лекция 3. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения Часть 1 (2).

Содержание

Аннотация.

В представленном лекционном материале рассматривается базовый межотраслевой институт права собственности на жилые помещения. Приведен анализ условий осуществления строительства, как основания возникновения права собственности на жилые помещения. Исследован вопрос о правовой природе договора долевого участия в строительстве и специфика указанных отношений. Представлена общая характеристика жилищных субсидий на примере категории жилищный сертификат.

Ключевые слова: право собственности, члены семьи собственника, строительство, договор долевого участия в строительстве, жилищный сертификат.

Содержание темы лекции:

1.1. Право собственности граждан на жилые помещения и особенности его возникновения и осуществления. Способы приобретения права собственности. Правовое положение членов семьи собственника.

1.2. Строительство жилых домов как основание возникновения права собственности.

1.3. Договоры участия граждан в долевом строительстве многоквартирных домов.

1.4. Жилищные субсидии на строительство или приобретение жилых домов (помещений). Правовое регулирование эмиссии, обращения и осуществления прав держателей жилищных сертификатов как облигаций жилищного займа.

1.5. Список рекомендуемой литературы.

1.1. Право собственности граждан на жилые помещения и особенности его возникновения и осуществления. Способы приобретения права собственности. Правовое положение членов семьи собственника.

Предшествовавшие ГК РФ кодифицированные акты гражданского законодательства не содержали специальной главы, посвященной праву собственности граждан на жилые помещения. Данное обстоятельство, как отмечает П.В. Крашенинников¹⁶, очевидно являлось следствием того, что основная часть жилищного фонда принадлежала государству.

По мере преобразования отечественной экономики и осознания законодателем социальной значимости жилого помещения как особого объекта

¹⁶ Крашенинников П.В. Жилищное право: учеб. – 8-е изд. перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Статут, 2012. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 01.04.2014)

права собственности, в действующем законодательстве появляется Гл. 18 ГК РФ.

Отметим, что в Проекте ФЗ «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹⁷ (далее Проект) глава, посвященная праву собственности на жилые помещения, теряет свой самостоятельный статус, будучи замененной, по замыслу разработчиков, главой 19.4, посвященной правовому регулированию права собственности на помещения.

Согласно ст. 288 ГК РФ собственнику принадлежит традиционная триада вещных прав по владению, пользованию и распоряжению, однако заранее определен предел правомочий, указанием на целевое назначение жилых помещений.

Субъектами право собственности на жилые помещения могут выступать, как физические, так и юридические лица, публично-правовые образования. Однако характер правомочий, в зависимости от характера субъекта права собственности существенным образом дифференцируется. Если граждане вправе использовать жилые помещения как для личного проживания, так и для сдачи по договору найма жилого помещения гражданам или по договору аренды организациям, тогда как государственные и муниципальные образования, а также юридические лица - только для сдачи по договору найма либо аренды.

Категория собственности на жилье является одной из фундаментальных, существенным образом сближая жилищное право с гражданским. В данной связи и способы возникновения права собственности на жилые помещения во много схожи с известными гражданскому законодательству первоначальными и производными способами приобретения права собственности.

Действующий ЖК РФ в ст. 10 ЖК РФ закрепляет основания возникновения жилищных прав и обязанностей. Ранее в ст.19, утратившего в настоящее время Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики»¹⁸, была закреплена гарантия права граждан а приобретения жилья в частную собственность без ограничения его количества, размеров и стоимости путем:

А) приватизации в установленном порядке занимаемых жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов, в том числе находящихся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственном жилищном фонде);

Б) жилищного строительства, в том числе жилищного строительства товариществами индивидуальных застройщиков;

¹⁷ Проект О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации. [электронный ресурс] Российская газета, 2011. URL: <http://www.rg.ru/2011/09/14/gk-izm-site-dok.html> (дата обращения: 01.04.2014)

¹⁸ Об основах федеральной жилищной политики: [закон Рос. Федерации от 22.08.2004 г. №4218-1: утратил силу] [электронный ресурс] Российская газета, 1993. №15. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 30.03.2014)

В) участия в жилищных и жилищно-строительных кооперативах, кондоминиумах;

Г) купли-продажи жилья, в том числе через биржи, аукционы;

Д) приобретения в порядке наследования и по другим законным основаниям.

Во многом, указанные способы возникновения права собственности на жилье остаются актуальными и по настоящее время.

Особое внимание необходимо обратить на правовой статус членов семьи собственника, которые имеют право пользования жилым помещением наряду с собственником. Кроме того, члены семьи собственника вправе самостоятельно реализовать право на защиту от всяких нарушений со стороны третьих лиц, создающих препятствия в пользования жилым помещением. Данное обстоятельство свидетельствует о вещной природе данного права, обладая свойством абсолютной защиты.

Среди положительных аспектов, предлагаемого проекта внесения изменений в ГК РФ является закрепление вещной природы прав членов семьи собственника. В частности, согласно ст.298.3 Проекта членов семьи собственника, определяемые в соответствии с жилищным законодательством, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на праве социального пользования (статья 302.7).

К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также его дети и родители. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

Законодатель оставляет пространство для судебного усмотрения в вопросе о признании иных лиц в качестве членов семьи собственника, Согласно п.11 Постановления Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении жилищного кодекса Российской Федерации»¹⁹ для признания иных лиц членами семьи собственника жилого помещения требуется не только установление юридического факта вселения их собственником в жилое помещение, но и выяснение содержания волеизъявления собственника на их вселение, а именно: вселялось ли им лицо для проживания в жилом помещении как член его семьи или жилое помещение предоставлялось для проживания по иным основаниям (например, в безвозмездное пользование, по договору найма). Содержание волеизъявления собственника в случае спора определяется судом на основании объяснений сторон, третьих лиц, показаний свидетелей, письменных

¹⁹ Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации №14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении жилищного кодекса Российской Федерации». [электронный ресурс] Бюллетень Верховного Суда РФ, 2009. N 9. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 01.04.2014)

документов (например, договора о вселении в жилое помещение) и других доказательств (статья 55 ГПК РФ). Кроме того, судам также необходимо иметь в виду, что регистрация лица по месту жительства по заявлению собственника жилого помещения или ее отсутствие не является определяющим обстоятельством для решения вопроса о признании его членом семьи собственника жилого помещения.

По общему правилу переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом. При этом отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

1.2. Строительство жилых домов как основание возникновения права собственности.

Говоря о строительстве жилых домов как основании возникновения права собственности на жилье, в действительности, мы говорим о возникновении права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество. Согласно ст. 219 ГК РФ право собственности на жилой дом, как объект недвижимого имущества, возникает с момента государственной регистрации.

Применительно к сфере жилищного права, отметим, что строительство жилых домов как основание возникновения права собственности это межотраслевой институт, регулируемый нормами градостроительного права, земельного права, административного, гражданского и т.д. Для регистрации объекта недвижимости в качестве жилого дома необходимо соблюдение целого ряда условий.

1. Юридический факт создания объекта. При этом, необходимо, чтобы возведенный объект обладал свойствами недвижимой вещи.

2. Одним из условий признания объекта самовольной постройкой, по смыслу ст. 222 ГК РФ, является строительство на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами. Соответственно, первым условием признания недвижимости в качестве жилого дома является наличие прав на земельный участок, категория, территориальная зона и разрешенное использование которого позволяют возведение соответствующего объекта недвижимости.

Исходя из ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации²⁰ (далее ЗК РФ) в действующем законодательстве закреплено семь категорий земель. Кроме того, правовой режим земельного участка определяется исходя из правил землепользования и застройки, разработка которых регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации²¹ (далее ГрК РФ). Указанные правила представляют собой документ градостроительного зонирования, который утверждается компетентными органами, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты. В соответствии со ст. 35 ГрК РФ в результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения и т.д.

Применительно к зоне жилого строительства, выделяют:

- 1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- 2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами;
- 3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;
- 4) зоны застройки многоэтажными жилыми домами;
- 5) зоны жилой застройки иных видов.

Разрешенное использование, применительно к каждой территориальной зоне определяется градостроительным регламентом и подразделяется на основные виды разрешенного использования, условно разрешенные и вспомогательные. Предоставление земельных из государственной и муниципальной собственности по общему правилу предоставляется за плату. Согласно ч. 2 ст. 30 ЗК РФ предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (не касается территорий, в отношении которых принято решение о развитии).

3. Получение разрешения на строительство связано с необходимостью проверки уполномоченным органом соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории. Данный документ по общему правилу предоставляет застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

ГрК РФ предусмотрены случаи, когда отсутствует необходимость в получении разрешения на строительство, например в случае строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или

²⁰ Земельный кодекс Российской Федерации: [федер. Закон от 25.10.2001 г. №136-ФЗ: принят Гос. Думой 28 сен. 2001 г.: по состоянию на 01.01.2014 г.] [электронный ресурс] Собрание законодательства РФ, 2001. №44. Ст.4147. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 01.04.2014)

²¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации: [федер. Закон от 29.12.2004 г. №190-ФЗ: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г.: по состоянию на 28.12.2013 г.] [электронный ресурс] Собрание законодательства РФ, 2005. №1 (часть1). Ст.16. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 01.04.2014)

строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства. Необходимо отдельно оговорить, что случай строительства индивидуального жилого дома не является исключением из общего правила о необходимости получения разрешения на строительство. Вместе с тем, на практике до сих пор в подавляющем большинстве случаев не получают подобное разрешение. Данное обстоятельство во многом связано с тем, что в силу ч. 4 ст. 8 ФЗ № 191-ФЗ от 29 декабря 2004 года «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»²², статьи 25.3 Федерального закона № 122-ФЗ от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»²³ до 1 марта 2015 года предоставления разрешения на строительство, а также разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию для государственной регистрации права собственности не требуется.

4. Отсутствие существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил. Наличие разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию в совокупности свидетельствуют об отсутствии подобных нарушений.

1.3. Договоры участия граждан в долевом строительстве многоквартирных домов.

Представленный вопрос неразрывно связан с ФЗ от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»²⁴.

В условиях изменившейся социально-экономической среды, реализация конституционного права гражданина на жилище связана с инициативной деятельностью самих граждан, направленной на реализацию данного права. Государство, в отличие от ранее действовавшего правопорядка, лишь стимулирует и создает правовые гарантии обеспечения граждан жильем, и

²² О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации [федер. Закон от 29 декабря 2004 г. №191-ФЗ: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г.: по состоянию на 28.12.2013 г.] [электронный ресурс] Собрание законодательства РФ, 2005. № 1 (часть1). ст. 17. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 01.04.2014)

²³ О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: [федер. Закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ: принят Гос. Думой 17 июня 1997 г.: по состоянию на 12.03.2014 г.] [электронный ресурс] Собрание законодательства РФ, 1997. № 30. ст. 3594. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 01.04.2014)

²⁴ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: [федер. Закон от 30 дек. 2004 г. №214-ФЗ: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г.: по состоянию на 28.01.2013 г.] [электронный ресурс] Собрание законодательства РФ, 2005. № 1 (ч. 1). ст. 40. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 01.04.2014)

лишь в предусмотренных законом случаях предоставляет жилье наиболее социально не защищенным категориям граждан.

В современной России одним из наиболее распространенных способов обеспечения конституционного права граждан на жилище является долевое строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, которое предполагает привлечение денежных средств граждан и юридических лиц на основе договора участия в долевом строительстве. По такому договору застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать объект участнику долевого строительства, а участник долевого строительства - уплатить обусловленную договором цену и принять объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию²⁵.

В теории жилищного права до сих пор ведутся споры о правовой природе договора долевого участия в строительстве, при этом судебной практикой также не выработан единый подход. В качестве основных точек зрения выступают:

- 1) является договором строительного подряда²⁶;
- 2) квалифицируют договор участия в долевом строительстве как договор простого товарищества²⁷;
- 3) представляет собой договор присоединения²⁸;
- 4) является договором привлечения финансовых средств²⁹;
- 5) является договором об оказании услуг³⁰;
- 6) представляет собой договор смешанного типа³¹;

²⁵ Лепехин И.А. Правовая природа договора долевого участия в строительстве [электронный ресурс] // Юрист, 2013. №2. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 01.04.2014)

²⁶ Мельник В.В. Договоры о долевом участии в строительстве // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2004. N 2. С. 187.

²⁷ Павловский Е. Правовая природа инвестиционного контракта // Право и экономика. 2000. № 9. С. 74; Родионова А.П., Шмакова С.В. Договор долевого участия в строительстве: юридическая классификация, налогообложение и учет // Бухгалтерский бюллетень. 2003. № 3. С. 15.

²⁸ Дурнов А.С. Юридическая природа договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома // Гражданское право. 2009. № 9. С. 30.

²⁹ Козлова Е. Поиск модели договора долевого участия в строительстве и его учетная регистрация // Хозяйство и право. 2002. № 2. С. 82 - 83.

³⁰ Фомина Е.В. Правовая природа договора долевого участия в строительстве // Правовые вопросы недвижимости. 2007. N 1; Свирин Ю. Инвестор или потребитель? О долевом финансировании строительства жилья // Российская юстиция. 1997. № 3. С. 37.

³¹ Евстратова Н.К. Долевое строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости // Закон. 2007. N 6. С. 42; Соболев Д.А. Соотношение договора участия в долевом строительстве со смежными договорами // Право и политика. 2010. № 7. С. 1341; Харитошкин И.И. Договор участия в долевом строительстве: гражданско-правовые вопросы квалификации и применения: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. М., 2009.

7) рассматривается в качестве самостоятельного нового типа гражданско-правовых договоров³².

Во всяком случае, важнейшей особенностью рассматриваемых отношений является повышенная защита прав участников долевого строительства. Во многом, данное обстоятельство связано со значительным количеством случаев появления так называемых «обманутых дольщиков».

В данной связи анализируемый федеральный закон содержит множество императивных норм, направленных на защиту интересов дольщиков. К примеру, законом конкретно определены случаи и основания, при которых субъекты предпринимательской деятельности вправе привлекать денежные средства граждан для строительства жилых домов; императивно закреплены существенные условия договора; предусмотрены публично-информационные обязательства застройщика и др.

1.4. Жилищные субсидии на строительство или приобретение жилых домов (помещений). Правовое регулирование эмиссии, обращения и осуществления прав держателей жилищных сертификатов как облигаций жилищного займа.

Понятие субсидий в жилищном законодательстве не закреплено. В сущности, это инструмент бюджетной политики, применяемый не только в области жилищных отношений. В ранее действовавшей редакции ст. 6 Бюджетного кодекса Российской Федерации³³ субсидии определялись, как бюджетные средства, предоставляемые бюджету другого уровня бюджетной системы Российской Федерации, физическому или юридическому лицу на условиях долевого финансирования целевых расходов

В настоящее время область применения субсидий, как средства исполнения обязательств государства перед гражданами значительно расширяется.

В качестве примера жилищной субсидии, можно рассмотреть жилищный сертификат, который является действенным инструментом приобретения определёнными категориями граждан прав на жилые помещения.

В рамках предыдущей лекции рассматривался вопрос о существующих социальных программах, в том числе федеральная целевая программа «Жилище» на 2011-2015 года. Как отмечалось, в структуру данной целевой программы входят подпрограммы, направленные на реализацию непосредственно конкретной социальной программы.

Говоря о жилищных сертификатах, речь, в первую очередь идет о реализации Подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по

³² Голосова С.А. К вопросу о правовой квалификации договоров о долевом участии граждан в строительстве многоквартирных домов // Правовые вопросы строительства. 2004. N 1. С. 36.

³³ Бюджетный кодекс Российской Федерации: [федер. Закон от 31.07.1998 г. №145-ФЗ: принят Гос. Думой 17 июля 1998 г.: по состоянию на 03.02.2014 г.] [электронный ресурс] Собрание законодательства РФ, 1998. №31. Ст.3823. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 01.04.2014)

обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством».

В соответствии с п.2 Правил выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов в рамках реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 марта 2006 года №153³⁴,

Государственным жилищным сертификатом является именное свидетельство, удостоверяющее право гражданина на получение за счет средств федерального бюджета социальной выплаты (жилищной субсидии, субсидии) для приобретения жилого помещения.

К категории граждан, имеющих право на улучшение жилищных условий, в рамках данной подпрограммы, к примеру, относятся: военнослужащие, сотрудники органов внутренних дел, подлежащие увольнению с военной службы (службы), и приравненные к ним лица, признанные в установленном порядке нуждающимися в жилых помещениях, а также граждане, подлежащие отселению из закрытых военных городков и поселков учреждений с особыми условиями хозяйствования; граждане, уволенные с военной службы (службы), и приравненные к ним лица, которые до 1 января 2005 г. были приняты органами местного самоуправления на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях; и др. Более подробно данный перечень раскрывается в вышеуказанных Правилах выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов.

Участие в подпрограмме является добровольным, и, как и в случае с приватизацией, возможно лишь один раз.

Механизм реализации данной подпрограммы, в самом общем виде, выглядит следующим образом: гражданин, участвующий в подпрограмме, самостоятельно, по своему выбору приобретает жилье, социальная выплата направляется на погашение обязательств по приобретению жилья, после чего гражданин исключается из списка очередников, нуждающихся в улучшении жилищных условий. В случае приобретения гражданином - участником подпрограммы жилого помещения за счет заемных (кредитных) средств, средства социальной выплаты могут направляться на погашение займа (кредита) заимодателю (кредитору).

³⁴ О некоторых вопросах реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы: [пост. Правительства Рос. Федерации от 21.03.2006 г. №153: по состоянию на 18.02.2013 г.] [электронный ресурс] Собрание законодательства РФ, 2006, № 13, ст. 1405. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 01.04.2014)

1.5. Список рекомендуемой литературы.

1. Крашенинников П.В. Жилищное право: учеб. – 8-е изд. перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Статут, 2012. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 01.04.2014);
2. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебник. – 2-е изд. перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Проспект, 2011. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 27.03.2014);
3. Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. М.: Норма, 2008. 240 с.;
4. Андреев В.К. О праве частной собственности в России (критический очерк). М.: Волтерс Клувер, 2007. 184 с.;
5. Гринев В.П. Долевое строительство. Как защитить свои права и законные интересы [электронный ресурс] ГроссМедиа, 2005. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 01.04.2014);
6. Лепехин И.А. Правовая природа договора долевого участия в строительстве [электронный ресурс] // Юрист, 2013. №2. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 01.04.2014);
7. Мельник В.В. Договоры о долевом участии в строительстве // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2004. N 2.;
8. Павловский Е. Правовая природа инвестиционного контракта // Право и экономика. 2000. № 9;
9. Родионова А.П., Шмакова С.В. Договор долевого участия в строительстве: юридическая классификация, налогообложение и учет // Бухгалтерский бюллетень. 2003. № 3;
10. Дурнов А.С. Юридическая природа договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома // Гражданское право. 2009. № 9;
11. Козлова Е. Поиск модели договора долевого участия в строительстве и его учетная регистрация // Хозяйство и право. 2002. № 2. С. 82 – 83;
12. Фомина Е.В. Правовая природа договора долевого участия в строительстве // Правовые вопросы недвижимости. 2007. N 1;
13. Свирин Ю. Инвестор или потребитель? О долевом финансировании строительства жилья // Российская юстиция. 1997. № 3.;
14. Евстратова Н.К. Долевое строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости // Закон. 2007. N 6.;
15. Соболев Д.А. Соотношение договора участия в долевом строительстве со смежными договорами // Право и политика. 2010. № 7.;
16. Харитошкин И.И. Договор участия в долевом строительстве: гражданско-правовые вопросы квалификации и применения: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. М., 2009.

Лекция 4. Наем жилых помещений. Часть 1 (2).

Содержание

Аннотация.

В настоящей лекции представлена общая характеристика отношений, возникающих из найма жилых помещений. Рассмотрены вопросы, связанные со спецификой договора коммерческого найма жилых помещений, а также публично-правовые предпосылки возникновения правоотношений по социальному найму жилья.

Ключевые слова: наем жилых помещений, договор коммерческого найма жилых помещений, социальный наем.

Содержание темы лекции:

1.1. Наем жилых помещений и его разновидности.

1.2. Договоры коммерческого найма жилых помещений. Понятие договора коммерческого найма, его отличие от договоров аренды и социального найма жилых помещений. Заключение, форма и содержание договора.

1.3. Основания возникновения отношений социального найма жилых помещений.

1.4. Принятие решения о предоставлении жилой площади. Оспаривание решения.

1.5. Список рекомендуемой литературы.

1.1. Наем жилых помещений и его разновидности.

Наем жилых помещений представляет собой сложный межотраслевой правовой институт, регулируемый нормами гражданского и жилищного законодательства.

До начала XX в. отечественное законодательство не содержало систематизированных положений о договоре найма жилого помещения. На отношения, связанные с наймом жилья, в полной мере распространялись нормы, регулирующие наем имущества³⁵

После октябрьской революции, по мере национализации жилищного фонда, договор найма жилого помещения приобретает характер центрального института жилищного законодательства. В ЖК РСФСР от 24 июля 1983 г.³⁶ статус договора найма жилого помещения окончательно формируется в качестве самостоятельного договора, специфическим объектом найма которого является жилое помещение.

В настоящее время правовое регулирование найма жилого помещения осуществляется нормами гл. 35 ГК РФ и разд. III ЖК РФ, который полностью посвящен договору социального найма.

³⁵ Крашенинников П.В. Указ. соч. [электронный ресурс] М.: Статут, 2012. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения 02.04.2014)

³⁶ Жилищный кодекс РСФСР: [закон от 24.06.1983 г.: принят утв. ВС РСФСР 24.06.1983: утратил силу] [электронный ресурс] Свод законов РСФСР, 1985. Т.3. с.7. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 01.04.2014)

В зависимости от того кому передается жилье во временное владение и пользование, гражданским законодательством выделяются договор аренды, по которому жилье передается во временное владение и пользование юридическому лицу в целях предоставления для проживания гражданам; и договор найма, по которому жилье передается исключительно физическим лицам. При этом, договор найма подразделяется на договор коммерческого найма, регулируемый нормами гражданского законодательства и договор социального найма, преимущественно лежащий в плоскости правового регулирования жилищного законодательства.

Кроме того, жилищное законодательство выделяет также самостоятельный договор найма специальных жилых помещений, к примеру, служебных жилых помещений.

| | |
|---|---|
| Договор социального найма (Разд. III ЖК РФ) | Договор коммерческого найма (Гл. 35 ГК РФ) |
| Договор аренды жилого помещения (Гл. 34 ГК РФ) | Договор найма специальных жилых помещений |

Рис. 6

Общим для всех вышеназванных договорных конструкций является объект, в частности, таковым является жилое помещение, которое должно быть изолированным и пригодным для постоянного проживания. Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолрированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 62 ЖК РФ).

Общим, применительно к соглашениям по найму жилых помещений, являются:

1. По своей юридической природе они являются консенсуальными и двусторонними, а также, как правило, возмездными, опосредуя предоставление жилья в пользование за плату³⁷.

2. Письменная форма (ст. 674 ГК РФ).

3. Сохранение действия договора найма при переходе права собственности на жилое помещение.

4. Обязанности нанимателя использовать жилье только по целевому назначению, обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать его в

³⁷ Гражданское право: В 4 т. Том 3: Обязательственное право: учеб. / Витрянский В.В. [и др.]; отв. ред. Е.А. Суханов. - 3-е изд., перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Волтерс Клувер, 2005. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 27.03.2014)

надлежащем состоянии, своевременно производить оплату, самостоятельно вносить коммунальные платежи (если иное не закреплено соглашением сторон).

5. Обязанности наймодателя, в частности, обязанности передать нанимателю свободное жилое помещение и, что немаловажно, в состоянии, пригодном для проживания; по общему правилу обязанность наймодателя является капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения.

6. Права нанимателя, связанные с вселением в жилое помещение временных жильцов и сдача жилого помещения в поднайм.

1.2. Договоры коммерческого найма жилых помещений. Понятие договора коммерческого найма, его отличие от договоров аренды и социального найма жилых помещений. Заключение, форма и содержание договора.

Как было отмечено выше, правовое регулирование договора коммерческого найма осуществляется на уровне гражданского законодательства, т.е. отнесено к сфере федеральной компетенции. До вступления в силу действующего ГК РФ, анализируемые отношения именовались арендными.

Понятие договора коммерческого найма жилого помещения сформулировано в ст. 671 ГК РФ, в соответствии с которой по договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем течение предусмотренного договором срока.

Основными отличиями от договора социального найма являются: 1) для заключения договора коммерческого найма не требуются административные предпосылки; 2) не ограничен размер предоставляемой жилой площади; 3) является срочным договором.

По своей юридической природе данный договор является консенсуальным, двусторонним, возмездным и срочным³⁸. Срочность договора коммерческого найма отличает его от социального найма. Согласно ст. 683 ГК РФ, срок в договоре коммерческого найма по общему правилу является долгосрочным (до 5 лет), однако имеется возможность заключения договора и сроком менее одного года, в последнем случае, ряд положений ГК не действуют, в частности преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок, не предусматривается возможность разрешения проживания временных жильцов, а также сдача занимаемого жилого помещения по договору поднайма и др.

Порядок заключения договора коммерческого найма подчиняется принципу свободы договора (ст.421 ГК РФ). Договор коммерческого найма - это обычный, полноценный гражданско-правовой договор, тогда как договоры социального и специализированного найма, в сущности, представляют собой

³⁸ Там же.

«квазидоговоры», поскольку их заключение и основные элементы, права и обязанности сторон predetermined законом.

В литературе высказывается мнение о необходимости разработки типовых форм договора коммерческого найма. Так, в зарубежных странах примерные договоры найма жилых помещений широко распространены и часто используются гражданами при заключении договоров найма жилья, например, в Канаде примерный договор найма жилого помещения можно купить в любом газетном киоске за 1 канадский доллар³⁹.

Субъекты договора коммерческого найма. Как было отмечено выше сторонами договора коммерческого найма являются наймодатель и наниматель. В качестве наймодателя выступает собственник жилого помещения, независимо от формы собственности. Нанимателем является физическое лицо, граждане проживающие совместно с нанимателем имеют равные права, при этом они должны быть специально указаны в договоре, в противном случае их вселение осуществляется исключительно с согласия наймодателя. В случае если лица, проживающие совместно с нанимателем уведомив наймодателя заключили соглашение о солидарной ответственности перед ним, такие граждане, на основании п.4 ст.677 ГК РФ приобретают статус сонанимателей.

В доктрине остается дискуссионным вопрос о том, достаточно ли для признания лица сонанимателем, заключения договора о солидарной ответственности и уведомления наймодателя. По мнению М.И. Брагинского и В.В. Витрянского, заключение указанного в п. 4 ст. 677 ГК РФ соглашения не может считаться достаточным основанием для признания проживающих в жилом помещении граждан сонанимателями. Сонанимателями могут быть граждане, которые приняли на себя вместе с нанимателем все права и обязанности по договору⁴⁰. Иной точки зрения придерживается В.Д. Рузанова, которая отмечает, что заключение между нанимателем и гражданами, совместно с ним проживающими, договора о принятии на себя солидарной ответственности перед наймодателем приводит к образованию множественности лиц на стороне нанимателя в уже существующем договоре найма, поскольку постоянно проживающие граждане становятся сонанимателями и приобретают все права и обязанности нанимателя⁴¹.

Содержание договора коммерческого найма. Традиционно, под содержанием договорного правоотношения понимаются права и обязанности сторон. К числу прав нанимателя, к примеру, относят: преимущественное право нанимателя на заключение договора на новый срок; право на вселение в жилое помещение граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем, с

³⁹ Кириченко О.В. Порядок заключения договора коммерческого найма жилого помещения, требования к его форме [электронный ресурс] // Современное право, 2012. № 6. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения 02.04.2014)

⁴⁰ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. М., 2002. С. 695.

⁴¹ Рузанова В.Д. Правовое положение лиц, проживающих с нанимателем по договорам социального и коммерческого найма: сравнительный анализ // Жилищное право, 2006. № 4. С. 18

согласия наймодателя и лиц совместно проживающих с нанимателем; право на вселение несовершеннолетних детей нанимателя; и др. К числу обязанностей: использовать жилое помещение только для проживания; обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии; своевременно вносить плату за жилое помещение; самостоятельно вносить коммунальные платежи, если иное закреплено соглашением; не производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя; проводить текущий ремонт, если иное не предусмотрено договором.

Расторжение договора коммерческого найма допускается по соглашению сторон. В случае с нанимателем, согласно п.1 ст.687 ГК РФ допускается одностороннее расторжение договора коммерческого найма с согласия постоянно проживающих с нанимателем лиц в любое время при условии письменного предупреждения наймодателя за три месяца.

Наймодатель же существенным образом ограничен в возможности одностороннего расторжения договора коммерческого найма. По требованию наймодателя договор может быть расторгнут лишь в судебном порядке и лишь в случаях прямо закрепленных в законе.

1.3. Основания возникновения отношений социального найма жилых помещений.

Предпосылкой возникновения отношений по договору социального найма является конституционное право граждан на жилище. В соответствии с ч.3 ст.40 Конституции РФ малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Верным необходимо признать тезис, приводимый в учебнике под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого⁴², о том, что право на представление жилого помещения возникает на основании сложного юридического состава. Кроме того, эти отношения можно рассматривать в виде специфической юридической процедуры.

Дело в том, что для предоставлению жилья по договору социального найма необходимо наличие целого ряда публично-правовых предпосылок. Как отмечается в учебнике под ред. Е.А. Суханова, в условиях сохраняющегося и при рыночной организации хозяйства недостатка государственного и муниципального жилья и невозможности для публичной власти нести расходы по его содержанию, а с другой стороны - появления различных новых форм удовлетворения жилищных потребностей граждан бесплатное предоставление жилья в пользование становится не основным, как ранее, а исключительным

⁴² Гражданское право : учеб. : в 3 т. Т. 2. - 4-е изд., перераб. и доп. / Е. Ю. Валявина, И. В. Елисеев [и др.]; отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. 848 с.

способом решения жилищного вопроса, доступным лишь для наименее социально защищенных и потому наиболее нуждающихся категорий граждан⁴³.

В качестве публично-правовых предпосылок возникновения отношений по договору социального найма, действующее законодательство предусматривает три главных условия:

1) гражданин должен быть признан малоимущим в установленном законом порядке. Данный критерий определяется с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

Применительно к Республике Татарстан, в настоящее время действует Закон РТ от 13 июля 2007 года №31-ЗРТ «О реализации прав граждан на предоставление им жилых помещений государственного жилищного фонда Республики Татарстан и муниципального жилищного фонда по договорам социального найма»⁴⁴ (далее Закон РТ № 31-ЗРТ)

Согласно ст.9 Закона РТ № 31-ЗРТ граждане признаются малоимущими в целях предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма на основании решения уполномоченного органа в случае, если размер дохода, приходящегося на каждого гражданина, и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан и подлежащего налогообложению, не превышают порогового значения дохода и стоимости имущества.

2) нуждаемость в улучшении жилищных условий, определяемая в соответствии с правилами ст. 51 ЖК РФ. При этом ключевым понятием при определении критерия нуждаемости является учетная норма, которая устанавливается органом местного самоуправления, и под которой понимается минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Применительно к г. Казани, то в соответствии с Решением Казанской городской думы от 1 ноября 2006 г. № 10-13⁴⁵ было принято решение установить учетную норму площади жилого помещения на территории

⁴³ Гражданское право: В 4 т. Том 3: Обязательственное право: учеб. / Витрянский В.В. [и др.]; отв. ред. Е.А. Суханов. - 3-е изд., перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Волтерс Клувер, 2005. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 27.03.2014)

⁴⁴ О реализации прав граждан на предоставление им жилых помещений государственного жилищного фонда Республики Татарстан и муниципального жилищного фонда по договорам социального найма: [закон Республики Татарстан от 13.07.2007 N 31-ЗРТ: принят ГС РТ 14.06.2007: по состоянию на 01.01.2013 г.] [электронный ресурс] Ведомости Государственного Совета Татарстана, 2007, № 7 (I часть). ст. 617. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 31.03.2014)

⁴⁵ Об учетной норме площади жилого помещения и норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма: [реш. Каз. гор. Думы от 01 ноября 2006 года №10-13: по состоянию на 01.11.2006 г.] [электронный ресурс] URL: <http://www.garant.ru/hotlaw/tatarstan/148162> (дата обращения: 01.04.2014)

муниципального образования г. Казань в размере 12 кв. м общей площади жилого помещения на одного члена семьи.

3) постановка на учет в качестве нуждающегося в жилых помещениях. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется органом местного самоуправления на основании заявлений указанных граждан, поданных ими по месту своего жительства.

С заявлениями о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет должно быть принято по результатам рассмотрения заявления о принятии на учет не позднее чем через 30 рабочих дней со дня представления документов и не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения. Орган местного самоуправления, принявший указанное решение, выдает гражданину, подавшему соответствующее заявление, документ, подтверждающий принятие такого решения.

В ст. 53 ЖК РФ закреплена важная гарантия, направленная на предотвращение злоупотребления жилищными правами, согласно которой правовым последствием намеренного ухудшения жилищных условий является то, что такие граждане принимаются на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях не ранее чем через пять лет со дня совершения указанных намеренных действий.

1.4. Принятие решения о предоставлении жилой площади. Оспаривание решения.

Таким образом, при одновременном совпадении всех вышеназванных условий, жилые помещения предоставляются гражданам в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет, за исключением специальных субъектов, т.н. «внеочередников», для которых федеральное законодательство предусматривает внеочередное право предоставления жилого помещения по договору социального найма. В настоящее время, в качестве таковых закон признает: а) граждан, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат; б) граждан, страдающих тяжелыми формами хронических заболеваний.

Решения о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма выдаются или направляются гражданам, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия данных решений, и, соответственно, является основанием для заключения договора социального найма.

Жилые помещения предоставляются гражданам по месту их жительства (в границах соответствующего населенного пункта) общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления.

Применительно к муниципальному образованию г. Казань, то в соответствии с уже упомянутым Решением Казанской городской думы от 1

ноября 2006 г. № 10-13, установлены следующие нормы предоставления общей площади жилого помещения по договору социального найма в размере:

- 18 кв. м - на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек;
- 33 кв. м - для одиноко проживающего гражданина;
- 42 кв. м - на семью из двух человек.

Жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма, должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям. При этом, как правило, не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов. Такое заселение возможно только с их согласия.

Как справедливо отмечается в п. 23 Постановления Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. № 14, ЖК РФ не предусматривает оснований, порядка и последствий признания решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма недействительным. В связи с этим судам следует исходить из того, что нарушение требований данного Кодекса при принятии решения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма с учетом положений п. 2 ч. 3 ст. 11 и ч. 4 ст. 57 ЖК РФ может служить основанием для предъявления в судебном порядке требования о признании этого решения, а также заключенного на его основании договора социального найма недействительными и выселении проживающих в жилом помещении лиц.

1.5. Список рекомендуемой литературы.

1. Гражданское право: В 4 т. Том 3: Обязательственное право: учеб. / Витрянский В.В. [и др.]; отв. ред. Е.А. Суханов. - 3-е изд., перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Волтерс Клувер, 2005. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 27.03.2014);

2. Кириченко О.В. Порядок заключения договора коммерческого найма жилого помещения, требования к его форме [электронный ресурс] // Современное право, 2012. № 6. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения 02.04.2014)

3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. М., 2002. С. 695.

4. Рузанова В.Д. Правовое положение лиц, проживающих с нанимателем по договорам социального и коммерческого найма: сравнительный анализ // Жилищное право, 2006. № 4. С. 18;

5. Крашенинников П.В. Жилищное право: учеб. – 8-е изд. перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Статут, 2012. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 01.04.2014).

Лекция 5. Договор социального найма жилого помещения. Часть 1 (2).

Содержание

Аннотация.

В настоящей лекции излагается один из основных институтов жилищного права – договор социального найма жилого помещения. Предлагается изучить особенности предмета, формы, субъектов, содержания данного правоотношения. Договор обмена жилыми помещениями как субъективное право нанимателя. Особенности и порядок расторжения договора социального найма.

Ключевые слова: договор социального найма, обмен жилыми помещениями, расторжение договора.

Содержание темы лекции:

1.1. Понятие и особенности договора социального найма жилого помещения.

1.2. Право на обмен жилыми помещениями.

1.3. Основания и условия прекращения договора социального найма жилого помещения.

1.4. Список рекомендуемой литературы.

1.1. Понятие и особенности договора социального найма жилого помещения.

Договор социального найма является одним из центральных институтов жилищного права, в действующем ЖК РФ ему отведена целая глава (Глава 8). Традиционно, анализ любой договорной конструкции начинается с определения дефиниции. Как уже отмечалось, в рамках предыдущей темы, с учетом того, что договор социального найма регулируется преимущественно нормами жилищного законодательства, его **понятие** представлено в ст. 60 ЖК РФ, в соответствии с которой:

По договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда либо уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных настоящим Кодексом

Форма договора социального найма письменная, типовая форма закреплена в Постановлении Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315. Предметом должно быть изолированное жилое помещение. В основании заключения договора социального найма заложен административный акт, решение о предоставлении жилого помещения.

Отличительной чертой договора социального найма является его бессрочный характер. За гражданами, проживающими в домах государственного и муниципального жилищных фондов, сохраняется право найма независимо от площади занимаемого жилого помещения. Кроме того,

социальный наем, также как коммерческий, как-бы обременяет недвижимость, поскольку согласно ст. 64 ЖК РФ переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения.

Особенностью **стороны наймодателя** является то, что на его стороне выступают органы местного самоуправления и муниципальные организации в отношении муниципального жилищного фонда, а также государственные организации в отношении государственного жилищного фонда.

В отличие от договора коммерческого найма, в котором указываются лица, проживающие совместно с нанимателем, ЖК РФ, применительно к социальному найму, использует категорию членов семьи нанимателя, которые должны быть указаны в договоре. По аналогии с членами семьи собственника, в соответствии со ст.69 ЖК РФ к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

В отличие от лиц, проживающих совместно с нанимателем, в отношениях коммерческого найма, дееспособные члены семьи нанимателя автоматически несут солидарную ответственность перед наймодателем. В случае прекращения семейных отношений с нанимателем, за бывшим членом семьи нанимателя сохраняется право пользования жилым помещением, при условии, если он продолжает проживать в занимаемом жилом помещении.

| Проблема (1) | Проблема (2) |
|--|---|
| <p>Законодатель не предусмотрел возможности разделения договора социального найма на самостоятельные независимые договоры при распаде семьи.</p> <p>Пленум Верховного Суда РФ в Постановлении от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» разъяснил, что бывший член семьи вправе потребовать от наймодателя и нанимателя заключения с ним отдельного соглашения, определяющего порядок и размер его участия в расходах по внесению платы за наем жилого помещения и коммунальные услуги, ремонт и содержание жилого помещения.</p> <p>Предложение о заключении такого соглашения может также исходить и от</p> | <p>В качестве одной из проблем, в литературе также указывается на вопрос о том, что законодатель не урегулирован порядок пользования жилым помещением по договору социального найма. В п. 26 Постановления Пленум Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 указано, что судам следует иметь в виду, что Жилищный кодекс Российской Федерации (ч. 1 ст. 70 ЖК РФ) не предусматривает возможности ограничения соглашением сторон права пользования жилым помещением по договору социального найма вселенного члена семьи нанимателя. Иными словами, члены семьи не могут заключить между собой соглашение о порядке пользования жилым помещением, даже если при этом не нарушаются их права, предусмотренные</p> |

| | |
|--|---|
| <p>нанимателя.</p> <p>Судебная практика показывает, что имеется значительное количество споров, возникающих в связи с отказом наймодателя и (или) нанимателя, бывшего члена семьи нанимателя заключить такое соглашение или в связи с недостижением соглашения между сторонами по его содержанию⁴⁶.</p> | <p>нормами жилищного и гражданского законодательства. Как указывает Д.М. Харитонов, такое положение не отражает справедливый баланс правовых возможностей и ограничений для лиц, пользующихся жилым помещением по договору социального найма.</p> |
|--|---|

В отличие от договора коммерческого найма, **содержание прав и обязанностей сторон** в отношениях по социальному найму, с точки зрения законодательной техники, более удачно сконструировано в ЖК РФ. К примеру, в ст. 67 ЖК РФ в общем виде представлены основные права и обязанности нанимателя по договору социального найма.

Механизм реализации права нанимателя на вселение в занимаемое им жилое помещение по договору социального найма других граждан в качестве членов своей семьи закреплен ст. 70 ЖК РФ. Для вселения супруга, своих детей и родителей достаточно наличие согласия в письменной форме членов своей семьи, в том числе временно отсутствующих. В случае же с вселением иных лиц, в качестве членов семьи, дополнительно необходимо согласие наймодателя.

Наймодатель может запретить вселение граждан в качестве проживающих совместно с нанимателем членов его семьи в случае, если после их вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на одного члена семьи составит менее учетной норм. Однако, отказ наймодателя, в отличие от отказа членов семьи нанимателя, может быть оспорен в суд.

На практике часто возникают споры, связанные с временным отсутствием нанимателя, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан. По общему правилу, в соответствии со ст. 71 ЖК РФ временное отсутствие указанных граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма. Вместе с тем, согласно ч. 3 ст. 83 ЖК РФ в случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Таким образом, возникает проблема разграничения категорий «временного отсутствия» и «выезда».

⁴⁶ Харитонов Д.М. Субъекты жилищных правоотношений, возникающих на основании договора социального найма: вопросы теории и практики [электронный ресурс] // Российский судья, 2013. №5. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения 02.04.2014)

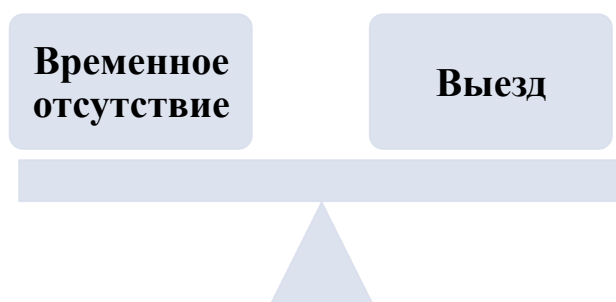


Рис. 7

Относительно права нанимателя сдавать жилое помещение в поднаем, то реализация данного правомочия связана с заключением договора поднайма, по которому наниматель с согласия наймодателя передает на срок часть или все нанятое им помещение в пользование поднанимателю (п. 1 ст. 685 ГК, ч. 1 ст. 76 ЖК).

Вселение временного жильца происходит с разрешения нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи

1.2. Право на обмен жилыми помещениями.

Обмен жилыми помещениями является одним из субъективных прав нанимателя и членов его семьи в рамках правоотношений, возникающих из договора социального найма. Как и многие другие институты жилищного права, договор обмена жилыми помещениями также обладает рядом специфических черт качественно отличающих его, скажем, от договора мены.

Как справедливо отмечает Корнеев С.М., в прежнем правопорядке, когда жилищные потребности подавляющего большинства горожан удовлетворялись путем бесплатного предоставления им государственного жилья по договору жилищного найма, обмен представлял собой важный дополнительный способ улучшения жилищных условий граждан. Однако в настоящее время роль обмена жильем, находящимся в договорном пользовании граждан, значительно сократилась. С одной стороны, нанимателями по договору социального найма теперь могут стать, как правило, лишь малоимущие граждане, не имеющие возможности приобрести жилье в собственность и нести постоянно увеличивающееся бремя его содержания. С другой стороны, для относительно обеспеченных людей, которые не вправе претендовать на бесплатное получение в пользование жилья по договору социального найма, появились новые разнообразные возможности его приобретения в собственность с рассрочкой оплаты (в частности, путем получения ипотечного кредита под залог будущего жилья) и, напротив, утрачены возможности приватизации жилья, полученного при обмене. Все это не только существенно снижает привлекательность обмена

жилыми помещениями, относящимися к различным жилищным фондам, но и вынуждает государство сократить сферу его применения⁴⁷.

В действующем ЖК РФ вопросу обмена жилыми помещениями посвящено четыре статьи, в которых раскрываются непосредственно право на обмен жилыми помещениями (ст. 72 ЖК РФ), условия, при которых не допускается обмен (ст. 72 ЖК РФ), порядок оформления (ст. 73 ЖК РФ) и признания договора обмена жилыми помещениями недействительным (ст. 74 ЖК РФ).

Согласно ст. 72 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма с письменного согласия наймодателя и проживающих совместно с ним членов его семьи, в том числе и временно отсутствующих, вправе осуществить обмен занимаемого ими жилого помещения на жилое помещение, предоставленное по договору социального найма другому нанимателю. Цели подобного обмена могут быть различными, начиная от необходимости переезда в другую местность, в связи со сменой работы, возникновение противоречий семейных и др.

Участниками обмена могут быть только граждане. Под соглашением сторон в договоре обмена понимается волеизъявление нанимателей с указанием конкретных вариантов обмена. По смыслу ст. 72 ЖК РФ возможен обмен только конкретными жилыми помещениями, которые занимают участники обмена, а не помещениями, которые предполагается получить в будущем, например после осуществления строительства дома⁴⁸.

По смыслу действующего законодательства обмен жилыми помещениями допускается исключительно в пределах фонда социального использования, соответственно оборот частной жилой собственности оформляется традиционными гражданско-правовыми сделками.

Необходимо обратить внимание на то, что согласно Постановлению Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 действующим законодательством не допускаются:



Рис. 8

⁴⁷ Гражданское право: В 4 т. Том 3: Обязательственное право: учеб. / Витрянский В.В. [и др.]; отв. ред. Е.А. Суханов. - 3-е изд., перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Волтерс Клувер, 2005. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 27.03.2014)

⁴⁸ Куцина С. Ты - мне, я –тебе. [электронный ресурс] ЭЖ-Юрист, 2011. № 10. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения 02.04.2014)

1.3. Основания и условия прекращения договора социального найма жилого помещения.

Понятие «расторжение договора найма жилого помещения» неразрывно связано с понятием «прекращение правоотношения найма жилого помещения», что означает прекращение правовой связи между сторонами договора социального найма жилого помещения.

С учетом того, что отношения по социальному найму жилых помещений направлены на реализацию социальной правовой цели в удовлетворении государством потребности граждан в жилье, законом закреплены существенные гарантии прав нанимателя в случаях расторжения договора. Данная специфика существенно отличает наем жилых помещений от, например, арендных правоотношений, где в большей степени защищаются права арендодателя, нежели права арендатора.

Поскольку наниматель в договоре социального найма является слабой стороной, законодатель закрепил следующие принципы защиты его прав в случае расторжения договора:

1) Принцип устойчивости права пользования жилым помещением, предполагает закрепление в законе исчерпывающего перечня оснований расторжения договора социального найма по требованию наймодателя.

2) Принцип судебного расторжения договора социального найма по требованию наймодателя.

3) Принцип соблюдения прав нанимателя в случае расторжения договора социального найма, который предполагает, что выселение нанимателя и членов его семьи допускается, как правило, при условии предоставления выселяемым другого жилого помещения по договору социального найма.

Таким образом, в соответствии с принципом устойчивости права пользования жилым помещением, закон предусматривает следующие основания расторжения договора социального найма по требованию наймодателя:

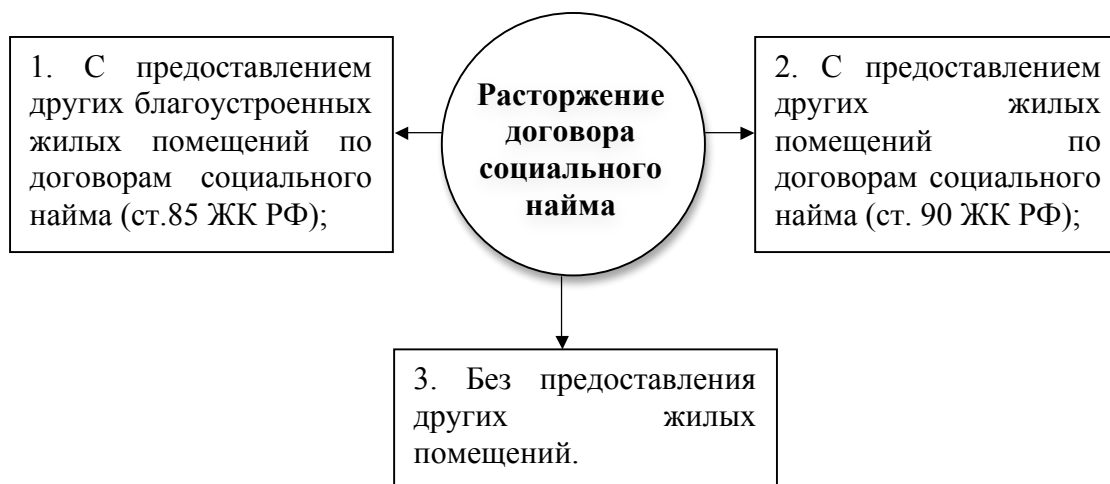


Рис. 9

1.4. Список рекомендуемой литературы.

1. Гражданское право: В 4 т. Том 3: Обязательственное право: учеб. / Витрянский В.В. [и др.]; отв. ред. Е.А. Суханов. - 3-е изд., перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Волтерс Клувер, 2005. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 27.03.2014)
2. Крашенинников П.В. Жилищное право: учеб. – 8-е изд. перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Статут, 2012. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 01.04.2014);
3. Тихомиров М.Ю. Социальный наем жилых помещений: практическое пособие. М.: Изд. Тихомирова М. Ю., 2011. 93 с.
4. Тихомиров М.Ю. Социальное жилье для нуждающихся в жилых помещениях граждан (по новому Жилищному кодексу РФ). М.: Изд. Тихомирова М. Ю., 2005. 64 с.
5. Харитонов Д.М. Субъекты жилищных правоотношений, возникающих на основании договора социального найма: вопросы теории и практики [электронный ресурс] // Российский судья, 2013. №5. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения 02.04.2014);
6. Куцина С. Ты - мне, я –тебе. [электронный ресурс] ЭЖ-Юрист, 2011. № 10. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения 02.04.2014);

Лекция 6. Договор найма жилых помещений специализированного жилищного фонда (фондов). Часть 1 (2).

Содержание

Аннотация.

В данном разделе лекции излагаются вопросы, связанные с правовым регулированием предоставления и использования жилых помещений специализированного жилищного фонда, раскрывается его содержание. Рассматриваются особенности найма служебных жилых помещений, общежитий.

Ключевые слова: специализированный жилищный фонд, договор найма жилых помещений специализированного фонда, служебные жилые помещения, общежития.

Содержание темы лекции:

1.1. Общая характеристика договоров найма жилых помещений специализированного фонда (фондов).

1.2. Особенности договора найма служебных помещений.

1.3. Особенности договора найма жилых помещений в общежитиях.

1.4. Список рекомендуемой литературы.

1.1. Общая характеристика договоров найма жилых помещений специализированного фонда (фондов).

Рассмотрение настоящей темы неразрывно связано с определением понятия и содержания специализированного жилищного фонда. Необходимо вспомнить, что под жилищным фондом, согласно ч.1 ст.19 ЖК РФ, понимается совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. При этом, классификация видов жилищных фондов производится законодателем с помощью двух классификационных критериев, в первом случае, подразделяя жилищный фонд в зависимости от формы собственности, во втором же, исходя из целевого назначения

Выделение специализированного жилищного фонда в самостоятельную разновидность связано с целевым назначением использования жилья. Согласно п.2 ч.3 ст.19 ЖК РФ под специализированным жилищным фондом понимается совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV ЖК РФ жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов.

Одной из основных специфик специализированного жилищного фонда является, как отмечает , то, что предназначение данного жилищного фонда состоит в удовлетворении достаточно длительных, но не постоянных потребностей граждан в жилье.

Содержание специализированного жилищного фонда (фондов) можно схематически представить в следующем виде:



Рис. 10

Закон жестко регулирует вопрос о том, при каких условиях жилое помещение может быть отнесено к категории специализированного. Во-первых, к категории специализированных могут быть отнесены лишь жилые помещения из государственного и муниципального жилищных фондов; во-вторых, использование жилого помещения в качестве специализированного жилого помещения допускается только после отнесения такого помещения к специализированному жилищному фонду с соблюдением установленных требований.

Таким образом, для отнесения жилья к одной из вышеуказанных категорий необходимо принятия решения уполномоченного органа государственной власти.

В настоящее время Постановлением Правительства РФ от 26 января 2006 г. № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений»⁴⁹ утверждены Правила отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду.

Согласно п.3 указанного Постановления Правительства РФ отнесение жилых помещений к специализированному жилищному фонду не допускается,

⁴⁹ Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений: [пост. Правительства Рос. Федерации от 26.01.2006 г. №42: по состоянию на 26.01.2006 г.] [электронный ресурс] Собрание законодательства РФ, 2006, № 6, ст. 697. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 31.03.2014)

если жилые помещения заняты по договорам социального найма, найма жилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности жилищного фонда коммерческого использования, аренды, а также если имеют обременения прав на это имущество.

Применительно к муниципальному образованию г. Казань в настоящее время действует Решение Казанской городской Думы от 1 ноября 2006 г. № 11-13 «О порядке предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда города Казани»⁵⁰. Согласно п. 1.2. включение жилого помещения в специализированный жилищный фонд с отнесением такого помещения к определенному виду специализированного жилищного фонда и исключение из него осуществляются на основании постановления Исполнительного комитета г. Казани с учетом требований названного постановления Правительства РФ.

Уполномоченным органом по предоставлению жилья из специализированного жилищного фонда муниципального образования г. Казань является Управление жилищной политики Исполнительного комитета муниципального образования г. Казань.

Соответственно с момента отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду жилые помещения приобретают особый правовой режим: они не подлежат отчуждению и сдаче ни в аренду, ни в поднаем; имеют строго целевое назначение и могут использоваться лишь для временного проживания граждан по специальным договорам найма, представляющим собой самостоятельную разновидность договоров жилищного найма наряду с договорами социального и коммерческого найма жилья⁵¹.

При имеющихся общих чертах, договор найма жилых помещений специализированного фонда представляет собой самостоятельный тип договора. Как и в случае с договором социального найма, предпосылками заключения договора найма жилого помещения специализированного жилищного фонда являются решение собственника (уполномоченного органа государственной власти) и не обеспеченность гражданина жильем в соответствующем населенном пункте. При этом в отличие от социального найма не требуется наличие таких предпосылок, как признания лица малоимущим, нуждаемость, постановка на учет.

Понятие договора закреплено в ч.1 ст.100 ЖК РФ, в соответствии с которой по договору найма специализированного жилого помещения одна сторона - наймодатель (публичный собственник жилья или уполномоченный им орган публичной власти либо иное уполномоченное им лицо) обязуется

⁵⁰ О порядке предоставления жилых помещений муниципального специализированного жилищного фонда города Казани [реш. Каз. гор. Думы от 01 ноября 2006 года №11-13: по состоянию на 01.11.2006 г.] [электронный ресурс] URL: <http://www.kzn.ru/old/page319.htm> (дата обращения: 01.04.2014)

⁵¹ Гражданское право: В 4 т. Том 3: Обязательственное право: учеб. / Витрянский В.В. [и др.]; отв. ред. Е.А. Суханов. - 3-е изд., перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Волтерс Клувер, 2005. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 27.03.2014)

передать другой стороне – гражданину-нанимателю - специализированное жилое помещение за плату во владение и пользование для временного проживания в нем.

Форма договора письменная - типовая, утверждена названным постановлением Правительства с учетом конкретного вида специального жилого помещения.

Правовая природа в первых трех **признаках** схожа с ранее изученными договорами коммерческого найма и социального найма.

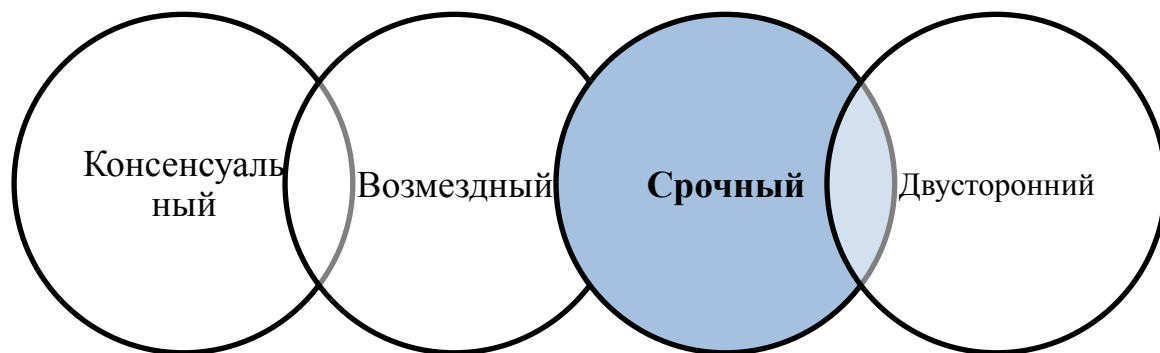


Рис.11

Существенной спецификой обладает содержание договора найма жилых помещений специализированного фонда. В частности, наниматель по договору найма специализированного жилого помещения существенным образом ограничен в возможности распоряжения жилым помещением, в частности наниматель не вправе обменивать жилое помещения, а также передавать его в поднаем.

1.2. Особенности договора найма служебных помещений.

В соответствии со ст. 93 ЖК РФ служебные жилые помещения предназначены для проживания граждан в связи с характером их трудовых отношений с органами публичной власти.

В настоящее время категория служебных помещений используется лишь в случае предоставления специализированного жилья из государственного и муниципального жилищного фонда. Коммерческие и некоммерческие организации обладают более широким кругом правомочий по предоставлению жилья своим сотрудникам по сравнению с субъектами государственной и муниципальной собственности.

Служебные жилые помещения предоставляются в виде жилого дома либо отдельной квартиры. При этом, категории граждан, которые обладают соответствующим правом определяются уполномоченными органами в зависимости от принадлежности к жилищному фонду, к примеру в отношении муниципального жилищного фонда органом местного самоуправления.

Предоставление жилья по договору найма служебного жилого помещения, в первую очередь, связано с трудовой деятельностью гражданина, в связи с чем и временные границы действия договора связаны с периодом трудовых отношений. Таким образом, по общему правилу прекращение трудовых

правоотношений влечет соответственно и прекращение договора найма служебного жилого помещения.

С учетом комплексного правового регулирования правил о категориях граждан, уполномоченных на предоставление жилья по договору найма служебных жилых помещений, в рамках лекционного материала отметим лишь некоторые из них, в частности, к лицам, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения, относятся: слесари, дворники, техники-смотрители (Постановление Совета Министров РСФСР от 18 октября 1962 г. N 1390 «О повышении ответственности за сохранность и содержание в исправном состоянии жилищного фонда»); почтальоны (Постановление Совета Министров РСФСР от 5 ноября 1968 г. N 716 «О выделении в городе Москве служебных жилых помещений для почтальонов»); военнослужащие, проходящие военную службу по контракту, на первые пять лет военной службы (Закон РФ от 22 января 1993 г. N 4338-1 «О статусе военнослужащих»);

Для признания за жильем статуса служебного необходимо принятия решения государственного органа или органа местного самоуправления, осуществляющего управление соответственно государственным или муниципальным жилищным фондом, на территории которого находится данное жилье. Соответственно, решение об исключении жилья из категории служебных должно приниматься тем же органом.

Однако, как отмечают некоторые авторы⁵², что в практике возникает целый ряд проблем, связанных с прекращением статуса служебного жилого помещения. В частности:

- 1 Законом не урегулированы вопросы, связанные с порядком исключения жилых помещений из числа служебных, а также основания (условия) для такого исключения.
- 2 В судебной практике не выработан единообразный подход по вопросу возможности суда своим решением отменять (изменять) статус служебного жилого помещения.

Рис. 12

Помимо общих ограничений в части прав нанимателя, в том числе по распоряжению жилым помещением, возможности приватизации, необходимо отметить также такой правовой феномен, связанный именно с спецификой найма служебных жилых помещений, как зависимость (производность) прав членов семьи от прав нанимателя. Дело в том, что в случае прекращения семейных отношений между нанимателем служебного жилого помещения и членом его семьи право пользования служебным жилым помещением за бывшим членом семьи нанимателя по общему правилу не сохраняется. Однако,

⁵² Шанхаев С.В. Практические вопросы, связанные с исключением жилого помещения из специализированного жилищного фонда (на примере служебного жилого помещения) (по материалам судебной практики) [электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 27.03.2014)

по аналогии с правами бывших членов семьи собственника, суд вправе за бывшим членом семьи нанимателя служебного жилого помещения сохранить право пользования жилым помещением на определённый срок по основаниям, предусмотренным ч. 4 ст. 31 ЖК РФ (п. 41 Постановления Пленума ВС РФ от 2 июля 2009 г. № 14).

Как отмечалось выше, правовым последствием прекращения трудовых отношений прекращает и действие договора найма служебного помещения. Соответственно, граждане не желающие добровольно покинуть жилое помещение подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Однако, законом императивно закреплены категории граждан, которые не могут быть выселены из служебного жилья без предоставления других жилых помещений. Однако, в ч.2 ст.103 ЖК РФ закреплены категории граждан, выселение которых без предоставления другого жилья не допускается, указанный в настоящей статье перечень дополняется также другими федеральными законами.

Кроме того, важную гарантию представляют собой положения ст.13 ФЗ от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», согласно которой гражданам которые проживают в служебных жилых помещениях и жилых помещениях в общежитиях, предоставленных им до введения в действие ЖК РФ, состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, или имеют право состоять на данном учете, не могут быть выселены из указанных жилых помещений без предоставления других жилых помещений, если их выселение не допускалось законом до введения в действие действующего жилищного законодательства.

1.3. Особенности договора найма жилых помещений в общежитиях.

Согласно ст.94 ЖК РФ назначение жилых помещений в общежитиях связано с временным проживанием граждан в период их работы, службы или обучения.

Жилая площадь в общежитии предоставляется рабочим, служащим, студентам, учащимся, а также другим гражданам по совместному решению администрации и профсоюзного комитета организации или учебного заведения, в ведении которого находится общежитие.

Как отмечает П.В. Крашенинников, Преимуществом на получение жилой площади в общежитии пользуются граждане, имеющие право на внеочередное получение жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов, а также другие лица в случаях, установленных решением трудового коллектива и администрации⁵³.

⁵³ Крашенинников П.В. Жилищное право: учеб. – 8-е изд. перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Статут, 2012. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 30.03.2014)

Вместе с тем, как отмечает Э.Д. Горина, законодателем приоритетное право на внеочередное получение жилого помещения в общежитии не установлено, в связи с чем, вполне целесообразно было бы закрепить основополагающие моменты на законодательном уровне⁵⁴.

Соответственно, лишь после принятия указанного решения заключается договор найма жилого помещения в общежитии. В соответствии со ст. 105 ЖК РФ площадь предоставляемого жилого помещения в общежитии должна составлять не менее 6 кв.м. на одного человека.

Срок действия договора, как и в случае с наймом служебных жилых помещений обусловлен периодом трудовых отношений, сроком прохождения службы или обучения.

Существенная специфика найма жилых помещений в общежитиях связана с правовым статусом общежития.

В качестве общежитий могут выступать лишь специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов, укомплектованные мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами.

До настоящего времени действуют в части не противоречащей действующей ЖК РФ Постановление Совмина РСФСР от 11.08.1988 № 328 «Об утверждении Примерного положения об общежитиях»⁵⁵.

Жилые дома, предназначенные под общежития подлежат регистрации, при условии соответствия санитарным правилам устройства, оборудования и содержания общежитий, а также наличие условий для проживания семей (преимущественно молодых). Лишь после получения регистрационного удостоверения общежития, подтверждающего соблюдение названных требований, возможно заселение граждан.

Вместе с тем, в настоящее время остается открытым вопрос о том, в каком порядке происходит процесс данной регистрации. В литературе отмечают, что достаточным можно считать акт ввода объекта в эксплуатацию, подтверждающий ввод объекта как специализированного жилищного фонда на основании решений органа, осуществляющего управление государственным или муниципальным жилищным фондом (п. 2 ст. 92 ЖК РФ), изготовленный на его основании технический и кадастровый паспорт объекта, а также регистрационное свидетельство⁵⁶.

Одной из специфик правового режима жилых помещений в общежитиях является обязательное распространение действия правил внутреннего

⁵⁴ Горина Э.Д. Особенности правового режима общежитий по российскому законодательству [электронный ресурс] // Юридический мир, 2010. №9. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 02.04.2014)

⁵⁵ Об утверждении Примерного положения об общежитиях [пост. Совмина РСФСР от 11.08.1988 г. №328: по состоянию на 23.07.1993 г.] [электронный ресурс] СП РСФСР, 1988. №17. ст. 95. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 31.03.2014)

⁵⁶ Горина Э.Д. Указ. соч. [электронный ресурс] // Юридический мир, 2010. №9. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 02.04.2014)

распорядка, в отношении граждан, проживающих в общежитиях. Указанные правила внутреннего распорядка принимаются на общем собрании проживающих в общежитии, после чего утверждаются администрацией по согласованию с профсоюзным комитетом организации или учебного заведения.

Применительно к студенческим общежитиям, до 01 июля 2009 года действовало Постановление Госкомвуза РФ от 31.05.1995 N 4 «Об утверждении Типового положения о студенческом общежитии образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации»⁵⁷. В настоящее же время на федеральном уровне действует Письмо Рособразования от 27.07.2007 № 1276/12-16 «О направлении для использования в работе Примерного положения о студенческом общежитии»⁵⁸. Указанным документом утверждено примерное положение о студенческом общежитии федерального образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования РФ, подведомственного федеральному агентству по образованию.

Согласно п.1 данного положения студенческое общежитие (студенческий городок) - это образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации, подведомственного Федеральному агентству по образованию, предназначенное для временного проживания и размещения:

- на период обучения иногородних студентов, аспирантов, докторантов, ординаторов, интернов, обучающихся по очной форме обучения;
- на период сдачи экзаменов и выполнения работ по диссертации аспирантов, докторантов, обучающихся по заочной форме обучения;
- абитуриентов на период прохождения вступительных испытаний.

1.4. Список рекомендуемой литературы.

1. Крашенинников П.В. Жилищное право: учеб. – 8-е изд. перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Статут, 2012. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 30.03.2014);

2. Гражданское право: В 4 т. Том 3: Обязательственное право: учеб. / Витрянский В.В. [и др.]; отв. ред. Е.А. Суханов. - 3-е изд., перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Волтерс Клувер, 2005. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 27.03.2014);

3. Тихомиров М.Ю. Служебное жилье и другие специализированные жилые помещения: практическое пособие. - Изд. Тихомирова М.Ю., 2011. 55 с.;

⁵⁷ Об утверждении Типового положения о студенческом общежитии образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации: [Постановление Госкомвуза РФ от 31.05.1995 № 4: утратил силу] [электронный ресурс] СП Российские вести, 1995. №164. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 31.03.2014)

⁵⁸ О направлении для использования в работе Примерного положения о студенческом общежитии: [<Письмо> Рособразования от 27.07.2007 № 1276/12-16: по состоянию на 27.07.2007] [электронный ресурс] Бюллетень Минобрнауки, 2007. №12. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 31.03.2014)

4. Шанхаев С.В. Практические вопросы, связанные с исключением жилого помещения из специализированного жилищного фонда (на примере служебного жилого помещения) (по материалам судебной практики) [электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 27.03.2014);

5. Горина Э.Д. Особенности правового режима общежитий по российскому законодательству [электронный ресурс] // Юридический мир, 2010. № 9. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 02.04.2014);

6. Шипунова Е. Жилищное правоотношение по найму жилого помещения маневренного фонда [электронный ресурс] // Жилищное право, 2010. № 5. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 01.04.2014);

7. Ефремов И.И., Ефремова О.Н. Жилые помещения в общежитиях [электронный ресурс] // Жилищное право, 2008. № 9. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 03.04.2014);

8. Крюкова Е.С. Особенности выселения нанимателей из служебных жилых помещений и общежитий [электронный ресурс] // Нотариус, 2010. № 6. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 03.04.2014);

9. Бобровская О.Н. Право собственности на жилые помещения в проекте Гражданского кодекса Российской Федерации [электронный ресурс] // Гражданское право, 2011. № 2. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 02.04.2014);

10. Польщикова А.Е. Предоставление и использование жилых помещений в общежитии [электронный ресурс] // Жилищное право, 2009. № 9. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 03.04.2014);

11. Ханин В., Ханин К. Возможность приватизации служебных жилых помещений работниками сферы жилищно-коммунального хозяйства [электронный ресурс] // Жилищное право, 2013. № 3. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 03.04.2014);

Лекция 7. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы. Часть 1 (2).

Содержание

Аннотация.

В лекции представлен обзор деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, как субъектов жилищных правоотношений. Представлено целевое назначение данных субъектов, порядок их создания и деятельности. Особенности правового статуса членов жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

Ключевые слова: жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив, устав, порядок создания, член жилищного кооператива.

Содержание темы лекции:

1.1. Понятие жилищного и жилищно-строительного кооператива. Порядок создания.

1.2. Устав кооператива как локальный нормативный акт. Органы управления и их компетенция.

1.3. Прекращение деятельности жилищного или жилищно-строительного кооператива.

1.4. Правовой статус членов жилищного и жилищно-строительного кооператива.

1.5. Список рекомендуемой литературы.

1.1. Понятие жилищного и жилищно-строительного кооператива. Порядок создания. Устав кооператива как локальный нормативный акт. Органы управления и их компетенция.

Категория «жилищная кооперация» известна отечественному праву с начала XX века, будучи впервые закрепленной на уровне Союза ССР в Постановлении ЦИК и СНК СССР от 19 августа 1924 г. «О жилищной кооперации»⁵⁹. Вплоть до принятия 31 марта 1988 года ЦК КПСС и Советом Министров СССР Постановления № 406 «О мерах по ускорению развития жилищной кооперации»⁶⁰ жилищная кооперация не получила серьезного широкомасштабного развития, поскольку члены кооператива попрежнему были существенным образом ограничены в праве распоряжения кооперативным жильем.

С принятием указанного Постановления член жилищного кооператива, полностью выплативший паевой взнос, приобрел хоть и ограниченное, но право распоряжения жильем при соблюдении ряда условий.

⁵⁹ Раевич С.И. Жилищная кооперация // Советское хозяйственное право. М.: Госиздат, 1926. С. 60

⁶⁰ СП Совета Министров (Правительства) СССР. 1988. № 16. Ст. 43.

С принятием Закона Союза ССР «О собственности в СССР»⁶¹ произошло существенное изменение как правового статуса членов кооператива, так и самих кооперативов, которые должны были быть преобразованы в товарищества собственников жилья.

Ключевое значение имеет понимание того, что жилищный и жилищно-строительный кооперативы представляют собой разновидность потребительского кооператива, т.е. некоммерческой организации, добровольного объединения граждан и юридических лиц на основе членства с целью удовлетворения материальных и иных потребностей участников, осуществляемого путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

Правовому регулированию отношений по организации и деятельности жилищных кооперативов, а также правовому статусу его членов посвящен раздел V ЖК РФ. Таким образом, в действующем ЖК РФ закреплено две формы жилищной кооперации:

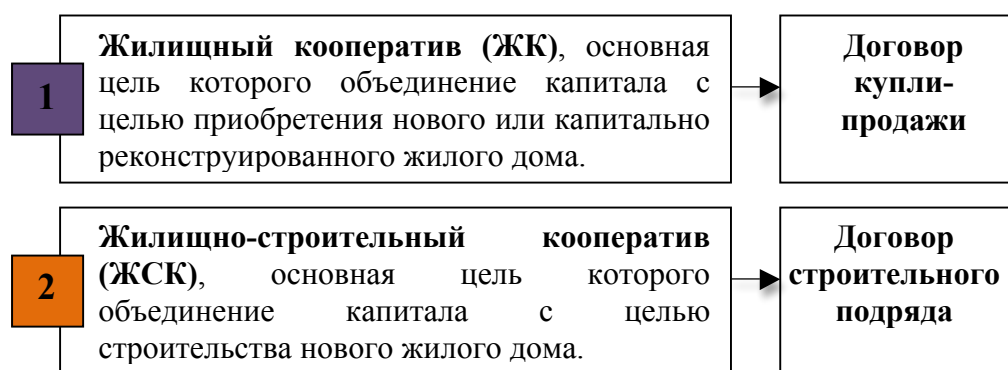


Рис. 13

В соответствии с ч. 1 ст. 110 ЖК РФ жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. Количество членов жилищного и жилищно-строительного кооператива не может быть менее пяти, но не должно превышать количества жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме.

Указанные формы жилищной кооперации необходимо отличать от жилищных накопительных кооперативов, деятельность регулируется ФЗ от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»⁶², цель которого накопление средств граждан для последующего вложение средств в жилье по одной из накопительных схем.

⁶¹ О собственности в СССР: [Закон СССР от 06.03.1990 N 1305-1: утратил силу] [электронный ресурс] Свод законов СССР, 1990. Т.2 с. 44-1. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 31.03.2014)

⁶² О жилищных накопительных кооперативах: [федер. Закон от 30 дек. 2004 г. №215-ФЗ: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г.: по состоянию на 23.07.2013 г.] [электронный ресурс] Собрание законодательства РФ, 2005. № 1 (ч. 1). ст. 41. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 01.04.2014)

ЖСК могут быть разделены на те которые создаются гражданами самостоятельно, и те, которые создаются при содействии органов местного самоуправления либо заинтересованных юридических лиц.

Как отмечает П.В. Крашенинников, создание ЖСК процесс создания ЖСК проходит следующие этапы:



Рис. 14

1.2. Устав кооператива как локальный нормативный акт. Органы управления и их компетенция.

Поскольку ЖК и ЖСК представляют собой юридические лица, права и обязанности данные субъекты приобретают через свои органы управления, которые руководствуются законом и учредительными документами.

Устав представляет собой учредительный документ, в котором должны содержаться сведения о наименовании кооператива, месте его нахождения, предмете и целях деятельности, порядке вступления в члены кооператива, порядке выхода из кооператива и выдачи паевого вноса, иных выплат, размере вступительных и паевых взносов, составе и порядке внесения вступительных и паевых взносов, об ответственности за нарушение обязательств по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов управления кооператива и органов контроля за деятельностью кооператива, порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков, порядке реорганизации и ликвидации кооператива.

Устав представляет собой один из ключевых документов, в котором члены ЖК и ЖСК, руководствуясь диспозитивными началами гражданского законодательства, могут предусмотреть альтернативные полномочия общего собрания, закрепить особенности структуры органов управления.

Следует иметь в виду, что возможность рассматривать любые вопросы, связанные с деятельностью кооператива, не дает право высшему органу (как, впрочем, и другим) вмешиваться в осуществление членами кооператива своих гражданских прав по пользованию квартирой⁶³.

⁶³ Крашенинников П.В. Жилищное право: учеб. – 8-е изд. перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Статут, 2012. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 30.03.2014)

Одной из особенностей органов управления ЖК и ЖСК является закрепление в законе императивных требований к должностным лицам жилищного кооператива, к примеру, членами правления не могут быть лица, имеющие судимость за умышленные преступления.

Структура управления в ЖК и ЖСК может представлена в следующем виде:

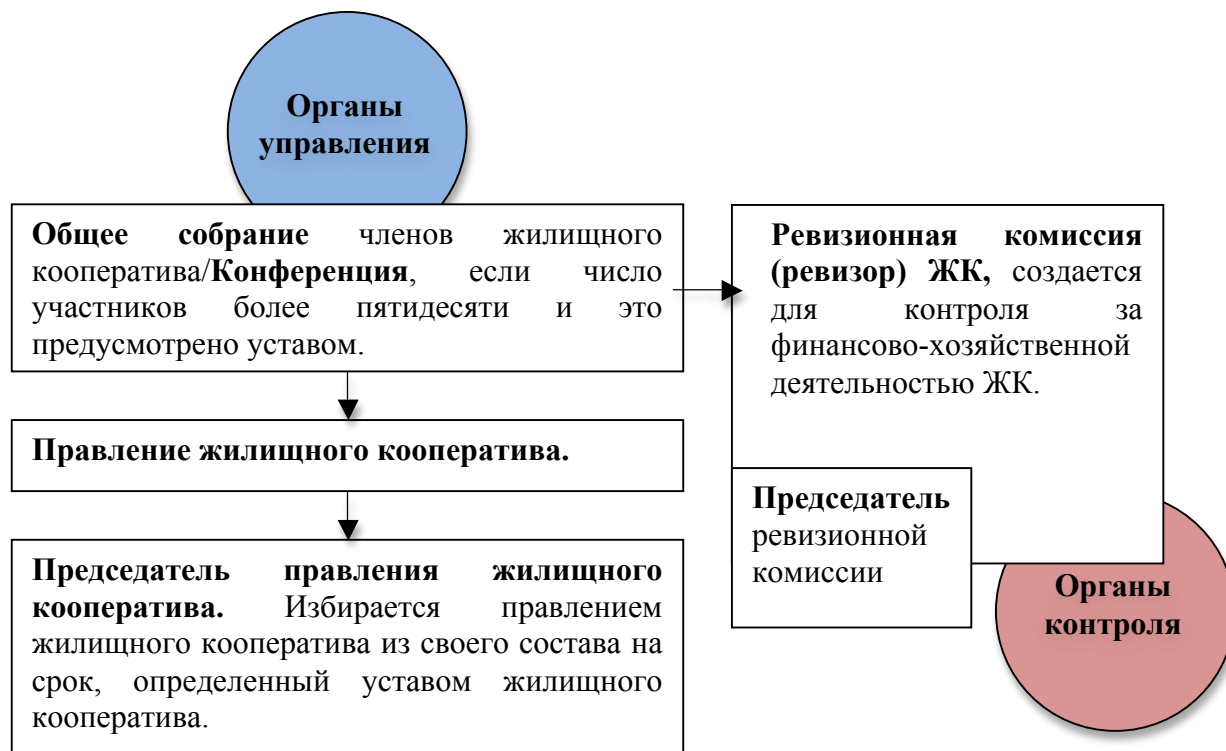


Рис. 15

1.3. Прекращение деятельности жилищного или жилищно-строительного кооператива.

Поскольку ЖК РФ не содержит специальных правил, посвященных порядку прекращения деятельности ЖК и ЖСК, необходимо руководствоваться общими положениями гражданского законодательства.

Таким образом, деятельность ЖК и ЖСК может быть прекращена в результате ликвидации либо реорганизации, реализуемой путем слияния, присоединения либо преобразования жилищного кооператива.

Ликвидация может быть осуществлена либо добровольно, на основании решения общего собрания членов ЖК и ЖСК, либо принудительно, на основании решения суда и лишь в случаях наличия существенных нарушений, допущенных при создании кооператива.

В случае с реорганизацией, возможно слияние двух и более кооперативов, например, в целях более оптимального эксплуатирования жилищного фонда, либо присоединение, когда один кооператив присоединяется к другому, как правило, более крупному или ранее организованному.

Кроме того, важной особенностью деятельности ЖК и ЖСК является ограниченный временной интервал их существования, обусловленный

спецификой целей их создания. Несмотря на то, что в настоящее время законом не закреплена ответственность кооператива за невыполнение обязанности преобразоваться в товарищества собственников жилья (ТСЖ), исходя из смысла действующего законодательства, представляется, что после выполнения целей, ради которых создавался кооператив, данный кооператив должен быть все-таки преобразован в ТСЖ.

1.4. Правовой статус членов жилищного и жилищно-строительного кооператива.

Существенной спецификой правового статуса члена ЖК и ЖСК является внутренняя преобразовательная динамика правоотношения, возникающего на основании юридического факта вступления гражданина в кооператив.

Данное обстоятельство связано с тем, что член ЖК и ЖСК полностью внесший свой паевой взнос за квартиру, предоставленную этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на занимаемое ими жилое помещение. Иными словами, с указанного момента правовой статус члена кооператива преобразуется (трансформируется) в правовой статус собственника.

Субъектом управомоченным на вступление в ЖК либо ЖСК является гражданин, достигший возраста 16 лет.

Членство в жилищном кооперативе возникает с момента уплаты гражданином или юридическим лицом вступительного взноса после того, как решение правления о приеме в члены кооператива утверждено общим собранием (конференцией) членов кооператива⁶⁴.

Необходимо отметить, что в случае, если ЖСК был создан при содействии органов местного самоуправления, то лица, состоящие на учете в качестве нуждающихся в получении жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов, как правило, имеют преимущественное право на вступление в данные кооперативы.

В отличие от прежнего действующее законодательство допускает возможность гражданам быть одновременно членами нескольких (например, трех) жилищных и (или) жилищно-строительных кооперативов⁶⁵.

Согласно ч.2 ст.124 ЖК РФ решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) являются основанием вселения в жилые помещения в домах жилищного кооператива.

С указанного момента член ЖК и ЖСК обладает правом проживать в предоставленной ему квартире в доме кооператива; с предварительного уведомления правления ЖК разрешить проживание в жилом помещении временным жильцам; с согласия проживающих совместно с ним членов своей

⁶⁴ Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебник. – 2-е изд. перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Проспект, 2011. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 27.03.2014)

⁶⁵ Крашенинников П.В. Указ. соч. [электронный ресурс] М.: Статут, 2012. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 30.03.2014)

семьи и правления жилищного кооператива вправе сдать часть занимаемого им жилого помещения и др.

Жилищным законодательством закреплены особенности вступления наследников в члены жилищного кооператива. К примеру, в случае смерти члена жилищного кооператива преимущественное право на вступление в члены жилищного кооператива имеет его супруг при условии, что этот супруг имеет право на часть пая.

1.5. Список рекомендуемой литературы.

1. Крашенинников П.В. Жилищное право: учеб. – 8-е изд. перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Статут, 2012. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 30.03.2014);
2. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебник. – 2-е изд. перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Проспект, 2011. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 27.03.2014);
3. Чиквашвили Ш.Д. Личные и имущественные правоотношения в жилищных кооперативах. М., 1973. 276 с.;
4. Воронина Н.П. Правообразующие юридические факты в советском жилищном праве: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Свердловск, 1982.;
5. Курбанова И.С. Основания возникновения и прекращения жилищных правоотношений в домах жилищно-строительной кооперации: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Баку, 1970. 22 с.;
6. Толкушкин А.В. Комментарий (постатейный) к Федеральному закону от 30.12 2004 года «О жилищных накопительных кооперативах». М., 2005;

Лекция 8. Товарищества собственников жилых помещений. Часть 1 (2).

Содержание

Аннотация.

В лекции представлены вопросы, связанные с особенностями функционирования товарищества собственников жилья, как средства управления жилым многоквартирным домом. Предлагается изучить процесс создания и функционирования товарищества собственников жилья, правовой статус его членов.

Ключевые слова: товарищество собственников жилья, порядок образования, органы управления.

Содержание темы лекции:

1.1. Понятие и основные характеристики товарищества собственников жилья как участников жилищных правоотношений.

1.2. Условия и порядок образования товариществ собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

1.3. Органы управления товарищества, их компетенция. Хозяйственная деятельность товарищества.

1.4. Правовой статус членов товарищества собственников жилья.

1.5. Список рекомендуемой литературы.

1.1. Понятие и основные характеристики товарищества собственников жилья как участников жилищных правоотношений.

Товарищество собственников жилья (далее - ТСЖ) представляет собой некоммерческую организацию, имеющую строго очерченные законом границы сферы деятельности, предназначенную для осуществления функций по управлению общим имуществом многоквартирного дома.



Рис. 16

Среди преимуществ ТСЖ, как правового средства управления многоквартирным домом, можно назвать: непосредственность реализации

права жильца на участие в управлении жилым домом, эффективность защиты прав жильцов в отношениях с ресурсоснабжающими организациями. Среди недостатков, необходимо отметить, отсутствие прозрачных и действенных механизмов контроля за деятельностью ТСЖ, высокие расходы, связанные с содержанием штата сотрудников.

Как юридическое лицо, ТСЖ обладает следующими признаками:

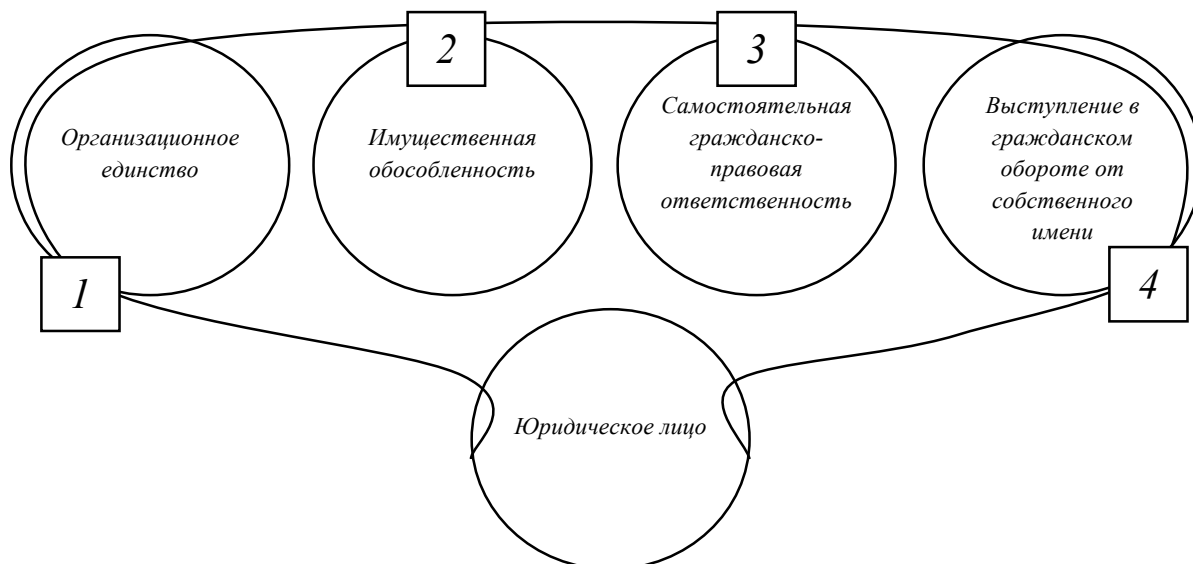


Рис. 17

В наименовании ТСЖ должно содержаться указание на организационно-правовую форму и характер деятельности. Будучи некоммерческой организацией, ТСЖ могут заниматься предпринимательской деятельностью лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы, и соответствует этим целям. Полученная таким образом прибыль обычно не распределяется между участниками некоммерческих организаций.

Характер правоспособности – специальный, объем которой определяется учредительными документами.

1.2. Условия и порядок образования товариществ собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

Организация ТСЖ возможна при наличии в одном жилом доме нескольких собственников жилых либо нежилых помещений. При этом число членов ТСЖ должно превышать 50% от общего числа собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со ст. 136 ЖК РФ собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно ТСЖ. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании.

Также на общем собрании собственников жилья, большинством от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принимается устав ТСЖ.

Устав товарищества служит юридической основой, обеспечивающей участие товарищества в гражданских, административных, земельных и других правоотношениях

В ЖК РФ указано, что товарищество собственников жилья может быть создано:

- собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем 30, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

- собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома.

Для представления и защиты общих интересов при управлении многоквартирными домами два и более ТСЖ по договору между собой могут создать объединение (ассоциацию, союз) товариществ собственников жилья. Управление таким объединением осуществляется в соответствии с требованиями законодательства РФ о некоммерческих организациях.

Процесс создания ТСЖ завершается государственной регистрацией, представляющей собой акт внесения в государственный реестр сведений о создании, реорганизации и ликвидации юридических лиц уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

При государственной регистрации товарищества собственников жилья представляются протокол общего собрания собственников помещений, на котором приняты решения о создании товарищества и об утверждении его устава, и устав товарищества, а также сведения о лицах, проголосовавших за создание товарищества собственников жилья, о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

1.3. Органы управления товарищества, их компетенция. Хозяйственная деятельность товарищества.

Структура органов управления схожа с рассмотренной в рамках предыдущей лекции структурой ЖК и ЖСК. Таковыми являются общее собрание членов товарищества и правление товарищества. По своей природе представляют собой коллегиальные органы, компетенция которых во многом predetermined законом.

Основной задачей общего собрания членов товарищества как высшего органа управления товариществом сводится к формированию воли товарищества по основополагающим вопросам его деятельности как юридического лица, к определению концептуальных подходов в решении наиболее важных вопросов, связанных с деятельностью товарищества. К примеру, общее собрание членов товарищества утверждает годовой план о финансовой деятельности товарищества и отчет о выполнении такого плана, принимает решения о реорганизации и ликвидации товарищества, о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов, о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме, а также решения по вопросам, связанным с внесением изменений в устав товарищества, избранием правления и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества, установлением размера обязательных платежей и взносов членов товарищества, образованием специальных фондов товарищества, определением направлений использования доходов от хозяйственной деятельности товарищества.

Правление товарищества как его исполнительный орган обеспечивает оперативное управление текущей деятельностью товарищества и непосредственно реализует волю последнего как юридического лица, выраженную в решениях общего собрания членов товарищества, при ведении дел товарищества (организации управления домом, совершении сделок и т.д.), т.е. организует выполнение таких решений. При этом правление товарищества обладает так называемой остаточной компетенцией, т.е. может решать только те вопросы руководства текущей деятельностью товарищества, которые не отнесены к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или к компетенции общего собрания членов товарищества.

Ревизионная комиссия (ревизор) является органом контроля товарищества собственников жилья, осуществляющим функции внутреннего финансово-хозяйственного контроля за деятельностью товарищества, правления товарищества и его членов, а также председателя правления товарищества.⁶⁶

Как уже отмечалось выше, основная задача товарищества - это исполнение функции эксплуатационной организации, обеспечивающей нормальное проживание граждан.

Управление, обслуживание и эксплуатация жилых и нежилых помещений могут осуществляться как своими силами, так и силами других организаций.

В первом случае в товариществе по трудовому договору работают граждане, занимающиеся обслуживанием жилых помещений, помещений, к ним прилегающих, а также придомовых территорий (слесари, электрики, уборщицы, дворники и т. д.). Общее собрание по представлению председателя

⁶⁶ Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П.В. Крашенинникова [электронный ресурс] М.: Статут, 2012. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 30.03.2014)

правления принимает правила внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положение об оплате их труда.

Во втором случае товарищество заключает с эксплуатационной организацией договор на обслуживание жилого дома. По такому соглашению эксплуатационная организация обязуется осуществлять текущий ремонт дома (кроме квартир), уборку нежилых помещений и придомовых территорий, вывоз мусора, обслуживание систем центрального отопления, водоснабжения и др.

Обслуживание и эксплуатацию газового и лифтового оборудования могут осуществлять только специализированные организации, с которыми товарищество также заключает соответствующие договоры.

Многоквартирный жилой дом является сложным объектом и включает в свой состав как помещения, находящиеся в собственности отдельных лиц (собственников), так и общее имущество, которое принадлежит на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений в многоквартирном доме. Собственнику помещения в многоквартирном доме принадлежит доля в праве собственности на общее имущество дома. Бремя содержания имущества многоквартирного дома в надлежащем состоянии, лежит на собственниках помещений соразмерно их доле в праве общей собственности (Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 11 декабря 2012 г. по делу N А40-78797/11-104-638, Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 13 февраля 2012 года по делу N А41-14779/11)⁶⁷.

Средства товарищества собственников жилья состоят из:

- обязательных платежей, вступительных и иных взносов членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и выполнение обязанностей товарищества;
- субсидий на обеспечение эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, проведение текущего и капитального ремонта, предоставление отдельных видов коммунальных услуг и иных субсидий;
- прочих поступлений.

На основании решения общего собрания членов ТСЖ в товариществе могут быть образованы специальные фонды, средства которых расходуются на предусмотренные уставом цели. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием членов товарищества.

Для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью, например как:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;

⁶⁷ Угрюмов А. Как оспорить решение ТСЖ // Жилищное право. 2013. N 10. С. 67 - 75

- сдача в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

1.4. Правовой статус членов товарищества собственников жилья.

Согласно ст. 143 ЖК РФ, отношения членства в ТСЖ возникают у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество. Став членом ТСЖ, собственник жилого помещения приобретает целый ряд прав и обязанностей. В частности, он обязан уплачивать периодические взносы на содержание общего имущества домовладельцев, бережно относиться к общему имуществу, уплачивать дополнительные платежи, решение о выплате которых может быть принято на общем собрании собственников жилых помещений. Основные права и обязанности членов товарищества определены в уставах конкретных товариществ.

В случаях, когда одно жилое помещение принадлежит нескольким лицам на праве общей собственности либо когда помещения в квартире принадлежат разным лицам, каждое из указанных лиц реализует права и обязанности члена ТСЖ пропорциональной собственной доле.

В ЖК РФ включена ст. 143.1, посвященная правам как членов, так и собственников – нечленов товарищества, которая в основном раскрывает их право на получение информации от органов управления юридического лица. Несомненно, право на получение информации – это одно из основных прав для лиц, проживающих в доме, и детальное закрепление его в законе позволяет избежать множества нарушений по отношению к ним. Помимо этого, указано на право обжаловать решения органов юридического лица в суд и право предъявлять к товариществу требования по качеству оказываемых им услуг и работ. Данные нормы следует признать ценными, особенно применительно к собственникам, не являющимся членами ТСЖ. Они позволяют им полноценно осуществлять их права без каких-либо ущемлений по сравнению с членами организации. Взаимоотношения лиц, не являющихся членами ТСЖ, с ТСЖ в части бремени расходов на содержание общего имущества следует назвать в числе сложнейших проблем. Принудить собственника к вступлению в ТСЖ невозможно, в законе отсутствуют также обязанность собственников, не являющихся членами ТСЖ, заключать соответствующие договоры, а также ответственность за уклонение от заключения договора⁶⁸.

Однако, необходимо отметить, что отказ собственника от вступления в члены ТСЖ не освобождает его от обязанности нести расходы по управлению жилым домом.

⁶⁸ Иванова Л.А., Субботина Е.В. ТСЖ: проблемы законодательства и жилищной культуры [электронный ресурс] // Семейное и жилищное право. 2009. № 6. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 30.03.2014)

1.5. Список рекомендуемой литературы.

1. Крашенинников П.В. Жилищное право: учеб. – 8-е изд. перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Статут, 2012. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 30.03.2014);
2. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебник. – 2-е изд. перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Проспект, 2011. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 27.03.2014);
3. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П.В. Крашенинникова [электронный ресурс] М.: Статут, 2012. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 30.03.2014);
4. Угрюмов А. Как оспорить решение ТСЖ // Жилищное право. 2013. N 10. С. 67 – 75;
5. Иванова Л.А., Субботина Е.В. ТСЖ: проблемы законодательства и жилищной культуры [электронный ресурс] // Семейное и жилищное право. 2009. № 6. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 30.03.2014);
6. Тихомиров М.Ю. Управление многоквартирным домом: практическое пособие. - Изд. Тихомирова М.Ю., 2011 г.;
7. Коряковцев В.Г. Товарищество собственников жилья как одна из форм управления многоквартирным домом. – «ГроссМедиа», 2006 г.

Лекция 9. Управление жилыми домами. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги. Часть 1 (2).

Содержание

Аннотация.

Представленный лекционный материал завершает основной курс жилищного права. В лекции раскрываются вопросы, связанные с выбором способа управления жилым домом, определены правовые основы платы за жилье.

Ключевые слова: управление жилым домом, плата за жилье, коммунальные услуги.

Содержание темы лекции:

1.1. Понятие и содержание управления жилыми домами.

1.2. Управление домами социального использования и специализированного фонда.

1.3. Правовое регулирование платы за помещения и коммунальные услуги.

1.4. Предоставление гражданам субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

1.5. Список рекомендуемой литературы.

1.1. Понятие и содержание управления жилыми домами.

Под управлением многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 ЖК РФ (создание благоприятных и безопасных условий по проживанию граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставление коммунальных услуг).

Управление осуществляется в отношении каждого отдельного многоквартирного дома как самостоятельного объекта управления с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290.⁶⁹

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать только один способ управления домом из предусмотренных ЖК РФ. В связи с этим одновременное совмещение нескольких способов управления многоквартирным домом не допускается.

⁶⁹ О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами: [пост. Правительства РФ от 15.05.2013 № 416: по состоянию на 26.03.2014] [электронный ресурс] Собрание законодательства РФ, 2013, № 21, ст. 2652 Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 30.03.2014)

Согласно ст. 161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

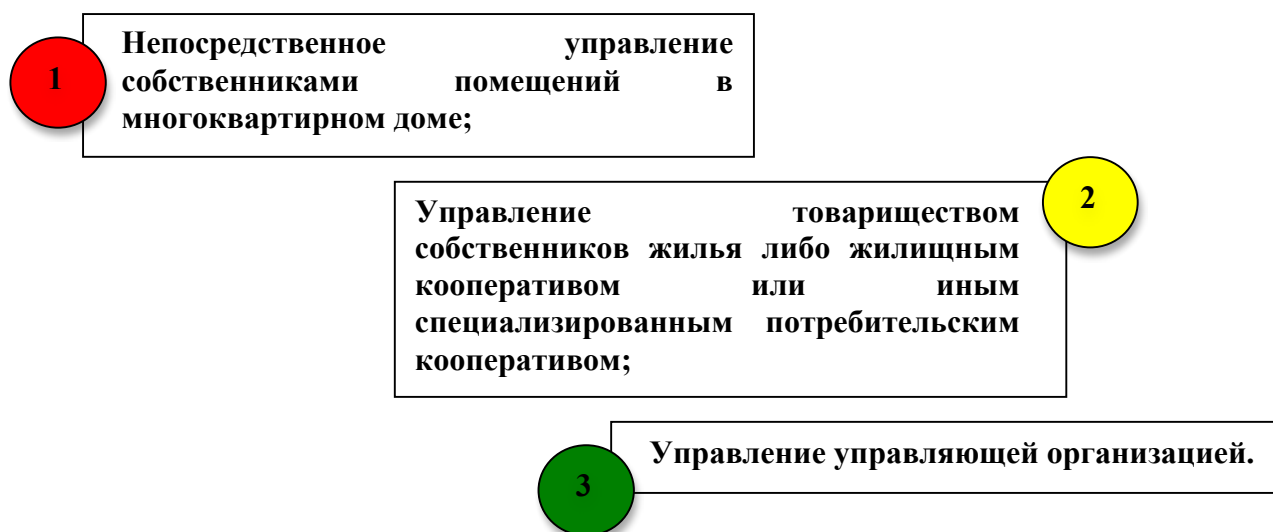


Рис. 18

Перечень способов управления является закрытым и расширению не подлежит.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме (обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме), органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лиц, указанных в пункте 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ).

Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Договор управления многоквартирным домом заключается:

1) на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет;

2) на срок не менее чем один год, но не более чем три года;

3) на срок не более чем три месяца.

Согласно ч. 8.1 ст. 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного ч. 4 и 13 ст. 161 ЖК РФ, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом (ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ).

Исходя из изложенного, деятельность любой управляющей организации зависит от волеизъявления собственников жилья, которые в зависимости от качества предоставляемых управляющей компанией услуг имеют право и возможность заключить договор на управление своим домом с иной управляющей организацией или изменить способ управления домом⁷⁰.

1.2. Управление домами социального использования и специализированного фонда.

Согласно ст. 163 ЖК РФ, управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов,

⁷⁰ Рекомендации по вопросам, связанным с квалификацией действий организаций, оказывающих услуги по управлению многоквартирными жилыми домами....: [Письмо ФАС России от 18.12.2013 N АЦ/51348/13: по состоянию 18.12.2013] [электронный ресурс] Законодательные и нормативные документы в ЖКХ, 2014, № 2, Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 30.03.2014)

осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с ч. 4 ст. 161 настоящего Кодекса.

Специфика управления многоквартирными домами социального использования и специализированного фонда, заключается в том, что подобные многоквартирные дома находятся в собственности одного публично-правового образования и ни одно жилое или нежилое помещение не находится в собственности других лиц. В таком многоквартирном доме нет общего имущества (общее имущество может быть только при наличии двух и более собственников индивидуально-определенных помещений), не может быть общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или управомоченные ими лица.

Субъектом права собственности таких многоквартирных домов, является одно лицо. Порядок управления многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, устанавливается соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом местного самоуправления. Такой порядок заменяет решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в котором помещения принадлежат различным собственникам.

Условия договора управления с выбранной управляющей организацией должны соответствовать требованиям ст. 162 ЖК РФ.

1.3. Правовое регулирование платы за помещения и коммунальные услуги.

Основу правового регулирования платы за помещения и коммунальные услуги, в самом общем виде, составляют:

1. Раздел VII ЖК РФ;
2. Постановление Правительства РФ от 21.02.2013 № 146 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013 - 2015 годы»⁷¹;
3. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям

⁷¹ О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013 - 2015 годы: [пост. Правительства РФ от 21.02.2013 № 146: по состоянию на 21.03.2013] [электронный ресурс] Собрание законодательства РФ, 2013, № 8, ст. 848 Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 30.03.2014)

помещений в многоквартирных домах и жилых домов»⁷²;

4. Закон РТ от 30.12.2005 N 138-ЗРТ «О региональных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг в Республике Татарстан»⁷³.

Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Одной из важнейших обязанностей пользователя жилым помещением является своевременная оплата жилья и коммунальных услуг (ст. 153 ЖК).

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги согласно ст. 153 ЖК возникает у:

А) у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

Б) у арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

Г) у нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;

Д) у члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

Е) у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение;

Ж) у лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

Обязанность по оплате коммунальных услуг наступает с момента первого фактического подключения в установленном порядке к присоединенной сети.

В соответствии с п. 16 ст. 12 ЖК РФ определение структуры платы за

⁷² О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов: [пост. Правительства РФ от 06.05.2011 № 353: по состоянию на 26.03.2014] [электронный ресурс] Собрание законодательства РФ, 2011, № 22, ст. 3168 Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 30.03.2014)

⁷³ О региональных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг в Республике Татарстан: [закон Республики Татарстан от 30.12.2005 N 138-ЗРТ: принят ГС РТ 09.12.2005: по состоянию на 20.05.2013 г.] [электронный ресурс] Ведомости Государственного Совета Татарстана, 2005, № 12 (IV часть). ст. 1074. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 31.03.2014)

жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы относится к компетенции органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

3) плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Ст. 155 ЖК РФ определяет порядок и срок оплаты жилого помещения и коммунальных услуг, а также ответственность за их неуплату. В п. 1 данной статьи законодатель установил общее для всех правило: плата вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, которые должны быть представлены и собственникам, и нанимателям жилья не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим. Тем не менее, иной срок внесения платы может быть установлен договором об управлении многоквартирным домом в отношении собственников и нанимателей помещений в нем.

1.4. Список рекомендуемой литературы.

1. Крашенинников П.В. Жилищное право: учеб. – 8-е изд. перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Статут, 2012. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 30.03.2014);

2. Толстой Ю.К. Жилищное право: Учебник. – 2-е изд. перераб. и доп. [электронный ресурс] М.: Проспект, 2011. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс: версия проф.» (дата обращения: 27.03.2014);

3. Титов А.А. Жилищное право. Учебник. М., 2008;

4. Тихомирова Л.В. Оплата жилого помещения и коммунальных услуг: практическое пособие (под ред. М.Ю. Тихомирова). - Изд. Тихомирова М.Ю., 2011 г.;
5. Тихомирова Л.В. Льготы по оплате жилья (по новому ЖК РФ). М., 2006.